

**Textteil**

über

- B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen**  
**C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO**  
**D) Hinweise**

zu dem Bebauungsplan

## “ **SPORT- UND FREIZEITANLAGEN MAULBRONNER STRASSE** „

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

**Weitere technische Vorschriften**

Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 18.01.2001

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgehoben. Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude und bauliche Anlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) - nach Planeinschrieb.**

##### **1.1 SO Sonstiges Sondergebiet i.S. § 11 BauNVO Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen (§ 9 (1) 9 BauGB)**

Zulässig sind:

- **Vereinsnutzungen** – Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Vereinsbetrieb  
Innerhalb des Baufensters:  
 Gebäude wie z.B. Vereinsheim oder Gebäude zur Unterbringung von Zubehör sowie untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie der Vereinsnutzung dienen.  
 Vereinsgastronomie ist zulässig, allerdings nicht als Dauerbetrieb und nicht als öffentliche Gaststätte.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:  
 Zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Modellbauanlage
- **Öffentliche Sport- und Freizeitstätten**  
 Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Jugendfreizeitangebote  
Innerhalb des Baufensters:  
 Gebäude oder bauliche Anlagen für einen „Jugendtreff“

##### **1.2 G Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Zulässig sind Anlagen für öffentliche Sport- und Freizeitstätten, wie z.B. die bereits vorhandene Eislaufbahn und der Sport-/Trainingsplatz.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)****2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze (Baufenster) begrenzt.

Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Baufensters bzw. innerhalb der vorgesehenen Fläche (Modellbauanlage) zu errichten.

**2.2 Flächen für Stellplätze**

Im Bereich des Schotterplatzes ist in der festgesetzten Fläche das Abstellen von Caravans zulässig.

**2.3 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB) und (§ 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußboden- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (beim Flachdach) werden in ihrem **Bestand** entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Weitere Geländehöhen können aus dem Bestandsplan vom 19.07.2011 entnommen werden (Anlage 2).

Sofern keine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Plan eingetragen ist, darf diese maximal 0,25 m über der höchsten Geländehöhe am geplanten Bauvorhaben liegen.

Die **max. Gebäude- / Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante Attika / First darf im Bereich

- des projektierten Jugendtreffs und Musikervereinsheims **3,50 m**
- des projektierten Vereinsheims **6,50 m**

(entsprechend Planeintrag) nicht überschreiten.

**3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb. offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO)****4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)**

First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 20 + 25a + b BauGB)**

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (A), Pflanzgebot (Pfg)

Die Flächen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie sind verbindlich. Es handelt sich um insbesondere um Minimierungsmaßnahmen zum bewältigen minimaler Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie dem Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.

**5.1 Allgemeines Pflanzgebot (Pfg)**

Für die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**5.2 Allgemeine Pflanzbindung (Pfb)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

**5.3 Minimierungsmaßnahmen****M1 Schutzgut Boden**

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das notwendige Maß. Schutz der Böden außerhalb des Baubereichs vor temporärer Inanspruchnahme.
- Schichtgerechte sachgemäße Behandlung, (Zwischen-) Lagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der zwischengelagerten Böden; hierbei ist die DIN 18915 – Bodenarbeiten, DIN 18918 – Ingenieurbio-logische Sicherungs-bauweise und die DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bo-

denmaterial zu beachten.

- Verzicht auf befahren nasser Böden mit schweren Maschinen.
- Frühzeitige Wiederbegrünung / Zwischensaat offener Böden - Erosionsschutzmaßnahmen.
- Wiederherstellen der Bodenfunktionen in den Grünflächen inkl. Begrünungsmaßnahmen. Vor Auftrag des Oberbodens muss der Untergrund gelockert sowie Unter- und Oberboden schichtgerecht in ausreichender Schichtdicke wiederhergestellt werden.

Auf die Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 1) wird verwiesen.

**M2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen sind wasserdurchlässig entsprechend C) Ziffer 3 zu gestalten.

**M3 Behandlung des Oberflächenwassers**

Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser soll über die belebte Oberbodenschicht entsprechend C) Ziffer 3.2 versickern.

**M4 Durchgrünung des Gebiets**

Die bestehende Fichtenreihe zwischen Eislaufbahn und Mühlacker Straße sollen gerodet. Ersatzweise sind 9 hochstämmige, gebietseigene, zertifizierte Laubbäume oder regionaltypische mittel- bis hochstämmige Obstsorten mit Stammumfang von ca. 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**M5 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, Dächer entsprechend C) Ziffer 2.2.2 zu begrünen.

**M6 Biotopschutz**

Sicherung des angrenzenden Biotops vor Beeinträchtigungen oder sogar Zerstörung durch die Nutzungen durch Pflanzung bewehrter standortheimischer Sträucher außerhalb des Nassbereichs zur Abschirmung.

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1 Fassadengestaltung

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie gefällig und harmonisch wirken. Reflektierende und grelle Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig, die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen. Glas und Solaranlagen werden generell als „nicht reflektierend“ eingestuft.

### 2. Dachgestaltung

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und -neigung werden in ihrem Bestand entsprechen Planeinschrieb festgesetzt.

Für Neubauten sind Satteldächer (SD) und geneigte Dächer (gD) mit einer Dachneigung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

#### 2.2 Dacheindeckung

##### 2.2.1 Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun; ausgenommen Solaranlagen und Dachbegrünungen.

##### 2.2.2 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, **Dächer** extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Substratauf-  
lage beträgt mind. 10 cm.

##### 2.2.3 Metaldächer

dürfen nicht aus unbeschichteten und reflektierenden Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.  
Systembauteile mit einer dauerhaft geschlossenen nichtmetallischen Oberfläche sind davon ausgeschlossen.

##### 2.2.4 Sonnenkollektoren

Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig

### 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### 3.1 Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.  
Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Wasserdurchlässig sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Abstandshalter, Sickersteine, Schotter.

#### 3.2 Unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser versickert.

Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

### 4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach §74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## D) HINWEISE

### 1. **Wasserschutzrechtliche Hinweise**

#### 1.1 **Grundwasser**

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die Grünflächen, Wege und Plätze inkl. Flächen für den ruhenden Verkehr sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann. Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Anfallendes Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern.

### 2. **Bodenschutzrechtliche Hinweise, Altlasten und Baugrunduntersuchung**

2.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung **Altablagerungen** angetroffen werden, so ist das Landratsamt (Umwelt- und Gesundheitsamt) sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

2.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des **Bundesbodenschutzgesetzes** (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage).

### 3. **Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung**

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Im Außenraum, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, sollen daher umweltverträgliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000)“ wird verwiesen.

### 4. **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Von einer Betroffenheit potentiell vorhandener geschützter Arten wird aufgrund des geringen Umfangs/Intensität der Maßnahme, der vorhandenen Biotope und der Lage des Gebietes nicht ausgegangen. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz sind zu beachten.

### 5. **Denkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden und durch Grabfunde verursachte kurzfristige Arbeitsunterbrechungen sind zu dulden.

### 6. **Nachrichtlich übernommener Hinweis**

#### 6.1 **Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**

Nach dem vorliegenden Entwurf der Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg (Stand 28.06.2010) wird das Flurstück Nr. 4583/5 bei einem Hochwasser der Jährlichkeit HQ 100 teilweise überflutet und liegt damit gem. § 76 WHG im Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs. Um bei HQ100 Schäden an baulichen Anlagen zu vermeiden, sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten.

**Planunterlagen**

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

**ANLAGEN:** - Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 1)  
- Bestandsplan M.1:500 (Anlage 2)

**Aufgestellt:**

Maulbronn, den 22.07.2011

**Geändert:**

Maulbronn, den 07.02.2012

Maulbronn, den 25.05.2012

**Beraten:**

Ötisheim, den 26.07.2011

Ötisheim, den 07.02.2012

Ötisheim, den 12.06.2012

Ötisheim, den 25.09.2012

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
**GÜNTHER SCHEIBLE** Dipl.Ing.(FH)  
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn



**Günther Scheible**  
(Planverfasser)

**Gemeinde Ötisheim**



**Werner Henle**  
(Bürgermeister)

## **Regelungen zum Schutz des Bodens**

### **1. Wiederverwertung von Erdaushub**

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.  
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.  
Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Eine Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

### **2. Bodenbelastungen**

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.