

# Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren nach § 13b BauGB

## „Börslinger Steig - Leimengrube“

Vorentwurf  
**Schriftlicher Teil**  
zum **Bebauungsplan**

Stand: 22.04.2022

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Landesbauordnung** (LBO), i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gemeindeordnung** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.2022 als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Neenstetten, den~~

.....  
~~(Wiedenmann)  
Bürgermeister~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2022 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Neenstetten, den~~

.....  
~~(Wiedenmann)  
Bürgermeister~~

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Börslinger Steig - Leimengrube“

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan „Börslinger Steig - Leimengrube“  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1-15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen i.S. von § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§16-21a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA1 – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	0,4	-	II
WA2 – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	0,4	-	II

3. Höhenlage  
(§9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise  
(§22 BauNVO)

Offen, zulässig sind im WA1 – Allgemeines Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil).

5. Geschosszahl  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.  
(Hinweis: im WA2 im Sinne von II+D)

## 6. Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind im WA1 – Allgemeines Wohngebiet max. 2 Wohnungen zulässig.

Im WA2 – Allgemeines Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht beschränkt

## 7. Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Zufahrt müssen Garagen und überdachte Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5 m Abstand einhalten.

## 8. Nebenanlagen (§§14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 9. Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Heckenpflanzung:

An der östlichen Gebietsgrenze ist eine einreihige Hecke aus standortgerechten, blütenreichen Sträuchern zu pflanzen (s. Planzeichnung). Schnitthecken sind nicht zulässig. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

### Pflanzgebot 2 (PFG2): Baumpflanzung auf privaten Grundstücken:

Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum laut Planzeichnung zu pflanzen. Kugel- und Säulenformen sind zulässig. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

### Pflanzgebot 3 (PFG 3): Baumpflanzung:

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Standort kann aus gestalterischen oder funktionalen Gründen verschoben werden.

## Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme		
		PFG 1: Hecke	PFG 2: Einzel- bäume	PFG 3: Einzel- bäume
<b>Großkronige Bäume</b>				
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		x	x
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		x	x
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		x	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>		x	x
<b>Mittelkronige Bäume</b>				
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>		x	x
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>		x	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		x	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		x	
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>		x	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		x	x
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>		x	x
Obsthochstamm, regionaltypische Sorten s. nachfolgende Liste			x	x
<b>Sträucher</b>				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	x		
Eingriffeliger Weiß- Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x		
Zweigriffeliger Weiß-Dorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x		
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	x		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	x		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x		
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	x		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x		
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	x		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	x		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x		

## Regionaltypische Obstbaumsorten

Äpfel: Berner Rosenapfel, James Grieve, Bittenfelder, Brettacher, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Josef Musch, Hauxapfel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel; Lohrer Rambur, Winter-Rambur

Birnen: Alexander Lucas, Conference, Albecker Birne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Palmischbirne

Steinobst: Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 60-100 cm

Es ist ausschließlich regional gezüchtete, gebietsheimische Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

### Vorgaben für die Ausführung und Pflege:

Bäume erhalten einen Pflege- und Erziehungsschnitt, wenn notwendig.

Freiwachsende Hecken sind als einreihige Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen zu 5 Pflanzen zu setzen. Das Nachbarschaftsrecht ist zu berücksichtigen.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten drei Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Erschließung umzusetzen.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

## 10. Konfliktvermeidende Maßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wird nach Vorliegen der Artenschutzuntersuchung ergänzt, soweit erforderlich.

II Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Börslinger Steig – Leimengrube“  
(§ 74 LBO)

1. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem obersten Punkt des Daches beträgt

im WA1 – Allgemeines Wohngebiet max.	8,50 m,
im WA2 – Allgemeines Wohngebiet max.	11,00 m.

Das Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt aus Hausgrund und Dachhaut (Traufhöhe) beträgt im WA1 und WA2 – Allgemeines Wohngebiet max. 6,50 m

2. Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) oder Pultdach (PD) auszuführen. Die Dachneigung beträgt bei SD, WD und ZD zwischen 20° und 45° und bei Pultdach 10° - 20°.

Im WA2 – Allgemeines Wohngebiet sind auch Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m vom First und 60 cm von der Traufe haben.

3. Dacheindeckungen/Fassaden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten, Dachsteinen, zementgebundenen Wellplatten oder beschichtetem Metall in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach. Für Fassadenverkleidungen sind unbeschichtete Metalle nicht zulässig.

Werden die Dächer der Hauptgebäude oder der Garagen als Flachdach ausgeführt, sind 75 % der Dachflächen als begrünzte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Diese Verpflichtung ist gem. § 8a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach § 8a Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 oder nach Absatz 5 KSG BW in Einklang zu bringen.

#### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, um die Baugrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen angleichen zu können. Bei den Grundstücksgrenzen muss der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)

#### 5. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe.  
Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen)

#### 6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Grundstücke mit Pflanzen (Gehölzhecken), angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 Metern erlaubt, sofern es die Erfordernis zur Einhaltung von Sichtfeldern im Einmündungsbereich von Straßen und Gehwegen zulässt.

Bauliche Einfriedungen (Zäune, Gabionen) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 Metern erlaubt.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

#### 7. Befestige Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen und ggf. in die privaten Grünflächen zu entwässern.

#### 8. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie sind unterirdisch zu verlegen. Von dieser Regelung sind Telekommunikationsleitungen nicht betroffen.



### 9. Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. Das anfallende Dachflächenwasser ist dabei in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das Nutzvolumen ist in Abhängigkeit von der Nutzungsart wie folgt anzusetzen:

- für Gartenbewässerung ca. 2 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen) > 5 m<sup>3</sup>

Der Überlauf des Oberflächenwassers aus der Zisterne ist in den Regenwasserkanal abzuleiten. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind 2,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Maßgebend dafür ist die waagrecht projizierte Dachfläche. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal darf 0,125 l/s nicht überschreiten.

### 10. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

In den „Allgemeinen Wohngebieten WA1“ sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

In den „Allgemeinen Wohngebieten WA2“ sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziffern II.1 bis II.9 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum  
Bebauungsplan „Börslinger Steig – Leimengrube“  
(§ 9 (6) BauGB)

1. Denkmalschutz  
(§ 20 DSchG)

1. Die Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
4. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalschutz die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen / ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/ Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3. Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes zu erbringen.

Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/ Erlaubnis vorzulegen.

#### 4. Drainagewasser

Darf gemäß Abwassersatzung weder an die Schmutzwasserleitung noch an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

#### 5. Rückstausicherung

Nach der Abwassersatzung der Gemeinde ist jeder Bauherr verpflichtet, seine Gebäude gegen Rückstau zu sichern.

#### 6. Bepflanzungen

Bei der Anlage von Bepflanzungen wird empfohlen, die unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

#### 7. Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig - insbesondere durch Recycling - zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären.

#### 8. Immissionsschutz

Bezüglich der Errichtung/ Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI - Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

## 9. Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers der klassifizierten Straßen dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt Alb Donau Kreis vorgenommen werden.

## 10. Gartenflächen, Schotterflächen

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Reine Steinschüttungen sind in Gärten daher nicht erlaubt, ausgenommen sind zugelassene Stellplätze, Carports, Garagenzufahrten und Hauseingänge.