



# STADT HEIMSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „EGELSEE II“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Heimsheim, den .....

.....  
Jürgen Troll (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 14.02.2022**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Egelsee II“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>GE</b>	<p><b>Gewerbegebiet (GE)</b> Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,</li> <li>(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>(3) Tankstellen für E-Mobilität,</li> <li>(4) Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>(3) Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe,</li> <li>(4) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung).</li> <li>(5) Lagerplätze und Speditionen,</li> <li>(6) Einzelhandelsbetriebe. (<i>Hinweis: Großhandelsbetriebe fallen nicht unter den Begriff des Einzelhandelsbetriebes</i>)</li> </ol> <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <p>Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist, d.h. 10 % der Betriebsfläche und maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet, und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg).</p>
-----------	---


## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (<math>GH_{max.}</math>) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 2,0 m sind zulässig.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Bei einer Veränderung der im zeichnerischen Teil als Vorschlag eingetragenen Bauplatzaufteilung kann die Bezugshöhe zwischen den jeweils festgesetzten Bezugshöhen interpoliert werden.</p>

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p><b>a</b> = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise <u>ohne Begrenzung der Länge.</u></p>
--	---

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)


	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

## 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte sowie offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
--	---



**6. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--

**7. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser (z.B. Wall oder Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet).</p>
	<p><b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswassers.</p>

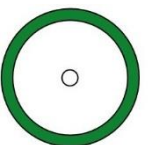
**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

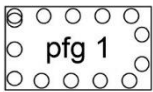
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p>
--	---

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
---	---

	<p>Ohne Plandarstellung</p> <p>Je Baugrundstück ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, entlang der direkt an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, alle 15 m ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zusätzlich ist je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Für alle Baumpflanzungen gilt: bei Abgang sind diese bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung</b>                  Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Egelsee II“ (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p><b>Dachdeckung und Dachbegrünung</b></p> <p>Die Dachflächen sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen. Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
--	--

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p><b>Zulässigkeit von Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen dürfen bei einer Fassadenfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> eine maximale Ansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, ab einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.</p> <p>Die Oberkante der Werbeanlage darf die Höhe der Fassade nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbung mit Leuchtfarben, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe und eine Ansichtsfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Baugrundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlagen zulässig.</p>
--	--

### 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen sind nur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Untere Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrs-, Wege- und Grünflächen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrs-, Wege- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen sind durchsehbar (z.B. Zaun usw.) zu gestalten. Geschlossene, nicht durchsichtige Einfriedungselemente sind nur auf einer Länge von 10% zulässig.</p>
	<p><b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b></p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen.</p>

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Egelsee II“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Egelsee II“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.