

# **STADT BÖNNIGHEIM**

---

Textteil zum  
**einfachen Bebauungsplan „Altstadt“**  
mit Örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

Aufgestellt: ne/GK  
Stuttgart, den  
05.04.2012/30.11.2012/03.06.2013/8.11.2013/05.12.2018/11.01.2019/12.04.2019

**ZOLL**

---

ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER

---

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

## **Rechtsgrundlagen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

**Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I.S. 3786)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) i.d.F. v. 21.11.2017 (GBL. S. 612)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I. S. 1057 ff)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO)**

### **1 Gebietsteile (GEB A, GEB B, etc.)**

Die Gebiete GEB A1, A2, A3 bezeichnen nichtrückwärtige Bereiche.  
Die Gebiete GEB B1, B2, B3, B4 bezeichnen rückwärtige Bereiche.  
(siehe hierzu Begründung zum B-Plan „Altstadt“)

### **2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Die Art der Nutzung ist in allen Gebietsteilen nicht festgesetzt.

### **3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **3.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA) im Gebietsteil A (§§ 16 und 18 BauNVO)** (siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

- a) **Bezugshöhen (BZH)** s. Planeinschrieb. Ist keine BZH im Plan festgesetzt so darf die BZH max. 0,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über der angrenzenden Verkehrsfläche (sofern sie an die Verkehrsfläche angrenzen) liegen. Basis ist der höchste Punkt entlang des Gebäudes sowohl in der Geländeoberfläche als auch in der Verkehrsfläche. Abweichungen sind zulässig, wenn dies zur Entwässerung im Freispiegelgefälle erforderlich ist sowie bei Bestandsgebäuden.
- b) **Traufhöhen (TH)** Die Traufhöhen sind als Mindest- und Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut. **TH=** Traufhöhen über der Bezugshöhe.
- c) **Firsthöhen (FH)** Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und dürfen dieses Maß um max. 0,3m überschreiten. Sie gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B.: First der Satteldächer oder obere Kante bei geneigten Dachflächen). **FH=** Firsthöhe über Bezugshöhe.
- d) **Gebäudeoberkanten (OK)** Die Oberkanten sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung von Gebäuden (z.B. Attika bei Flachdachgebäuden). **OK=** Gebäudehöhen über der Bezugshöhe.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

### 3.2 Höhe baulicher Anlagen im Gebietsteil B:

Die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen von Gebäuden und Gebäudeteilen im GEB B entsprechen den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den korrespondierenden Baugebietsteilen GEB A. Maximale Oberkanten von Flachdächern inkl. Attika entsprechen den maximalen Festsetzungen der Traufhöhen Oberkanten des Baukörpers in Baugebietsteil A

## 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Reicht ein Gebäudekomplex aus dem nicht rückwärtigen Bereich in den rückwärtigen Bereich hinein, so gilt die Bauweise aus dem nicht rückwärtigen Bereich auch im rückwärtigen Bereich.

**o =** offene Bauweise im GEB B (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

**g =** geschlossene Bauweise im GEB A3 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

**a =** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Baugebietsteil GEB A1, A2

- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 11,5 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet ist. Ausnahmen sind zulässig wenn die relevanten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegliederung und zur Fassaden-gestaltung eingehalten bleiben.
- darf die Gebäudelänge entlang den öffentlichen Verkehrsflächen maximal 21,0 m betragen, wenn die Gebäudestellung (Firstrichtung) parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche angeordnet ist. Ausnahmen sind zulässig wenn die relevanten Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegliederung und zur Fassaden-gestaltung eingehalten bleiben.
- dürfen die Gebäude abweichend von der geschlossenen Bauweise auch nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.

(Hinweis: Siehe auch örtliche Bauvorschrift 1.1.1 Baukörper / Dachform - Verhältnis Gebäudehöhe zu Gebäudelänge)

## 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) (entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

- 5.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.
- 5.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen. Baukörpergliedernde Rücksprünge von der Baulinie sind in geringfügigem Maß zulässig. Die Festsetzung ist auch erfüllt, wenn die betreffende Gebäudekante bis auf ein Toleranzmaß von 50cm an die Baulinie heranrückt.

## 6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

### 6.1 Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten oder möglichen Richtungen der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) sind für den Baukörper maßgebend.

### 6.2 Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:

Im Baugebietsteil B1, B2, B3 und B4 ist keine Stellung der Baukörper festgesetzt.

## 7 **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

### 7.1 **Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3:**

Im Baugebietsteil GEB A1, A2 und A3 ist die Erstellung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wie folgt beschränkt:

- Garagen dürfen nicht als eigenständige Garagenbauwerke innerhalb der Baugebietsteile GEB A1, A2, und A3 errichtet werden. Offene Stellplätze sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- Garagen in Hauptgebäude sind zulässig. (Hinweis: Siehe örtliche Bauvorschrift 1.1.4)
- überdachte Stellplätze und Carports sind als eigenständige Bauwerke nicht zulässig. Als Anbauten sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 7.2 **Baugebietsteil GEB B1, B2, B3 und B4:**

Im Baugebietsteilen GEB B dürfen Garagen und Carports innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und in besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen erstellt werden.

### 7.3 **Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile GEB A und B**

Auf diesen Flächen sind keine Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

## 8 **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe Planeinschrieb

## 9 **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 9.1 **Öffentliche Grünflächen**

Grünfläche – Grünanlage

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen als Grünanlage. Innerhalb ihrer Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Fläche angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

### 9.2 **Private Grünflächen** Grünfläche und Gartenland

Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung inklusive Nebenanlagen freizuhalten. Offene Stellplätze sind in festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

## 10 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr1 lr 1fr1 – zugunsten der Allgemeinheit  
gr2 lr 2 fr 2 – zugunsten der Anlieger

## **11 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **Pfb 1 – Einzelbaum**

Mit Pflanzbindung belegte Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. (siehe Pflanzliste 1)

### **Pfg 1 – Einzelbaum**

Die im Lageplan eingezzeichneten Einzelbäume sind entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der einzelne Standort kann sich um bis zu 3,00 m verschieben, die Anzahl der Einzelpflanzgebote ist jedoch bindend. (siehe Pflanzliste 1)

### **Pflanzliste 1**

#### **Laubbäume**

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

##### **Geeignete großkronige Arten**

Spitzahorn	Acer platanoides
gem. Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

##### **Geeignete klein- und mittelkronige Arten**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

## **12 Nebenanlagen(§14BauNVO)**

In den Baugebietsteilen B sind Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
In Baugebietsteilen A sind Nebenanlagen nur in Ausnahmefällen zulässig (z.B.: wenn der Grundstückszuschchnitt keine Nebenanlagen in Baugebietsteil B ermöglicht).  
In den Grundstücksflächen außerhalb der Baugebietsteile A und B sind keine Nebenanlagen zugelassen.

## **II. Kennzeichnungen (§9Abs.5 und 6 BauGB)**

Bodendenkmale siehe Hinweise

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) für den Bebauungsplan „Altstadt“

#### 1 Gestaltungsvorschriften

##### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

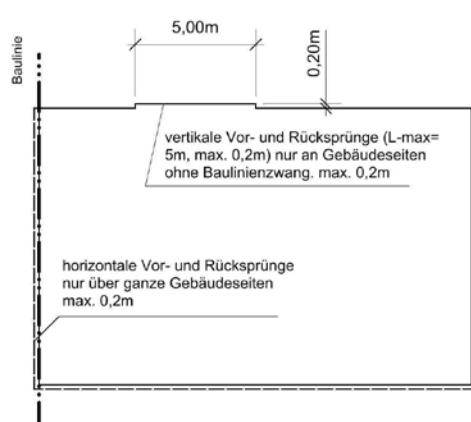
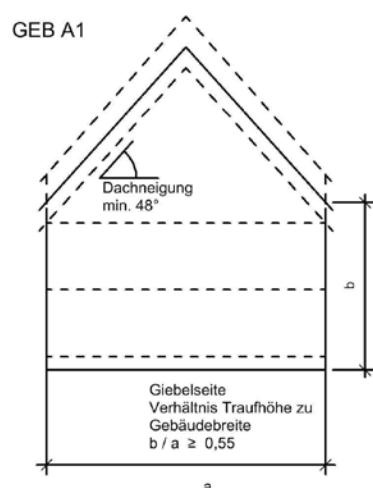
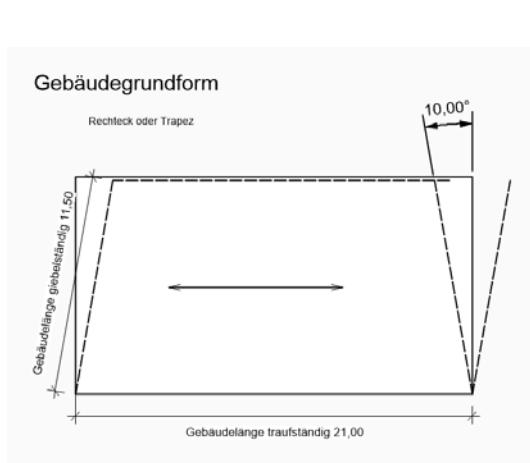
###### 1.1.1 Baukörper / Dachform

###### Baugebietsteil GEB A1, A2

###### a) Baukörper

Die Baukörper und alle Baukörperteile müssen allgemein im Grundriss eine rechteckige oder trapezförmige Grundform aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel in den Gebäudeecken sind zur Erfüllung der Baulinienfestsetzungen allgemein und sonst bis zu 10° zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig. (siehe Skizze Planteil). Gebäude mit einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge, laut planungsrechtlicher Festsetzungen, müssen eine baukörperliche Gliederung aufweisen, so dass das sich aus Einzelbaukörpern zusammensetzende Gesamtgebäude wirkt, wie wenn es sich um eine Reihung von Einzelgebäuden handelt. (z.B.: durch Fassadenrücksprünge, Fassadenversatz, Änderung oder Drehung der Firstrichtung, Höhenversatz der Geschossebenen). Jeder Teilbaukörper hat für sich die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen einzuhalten.

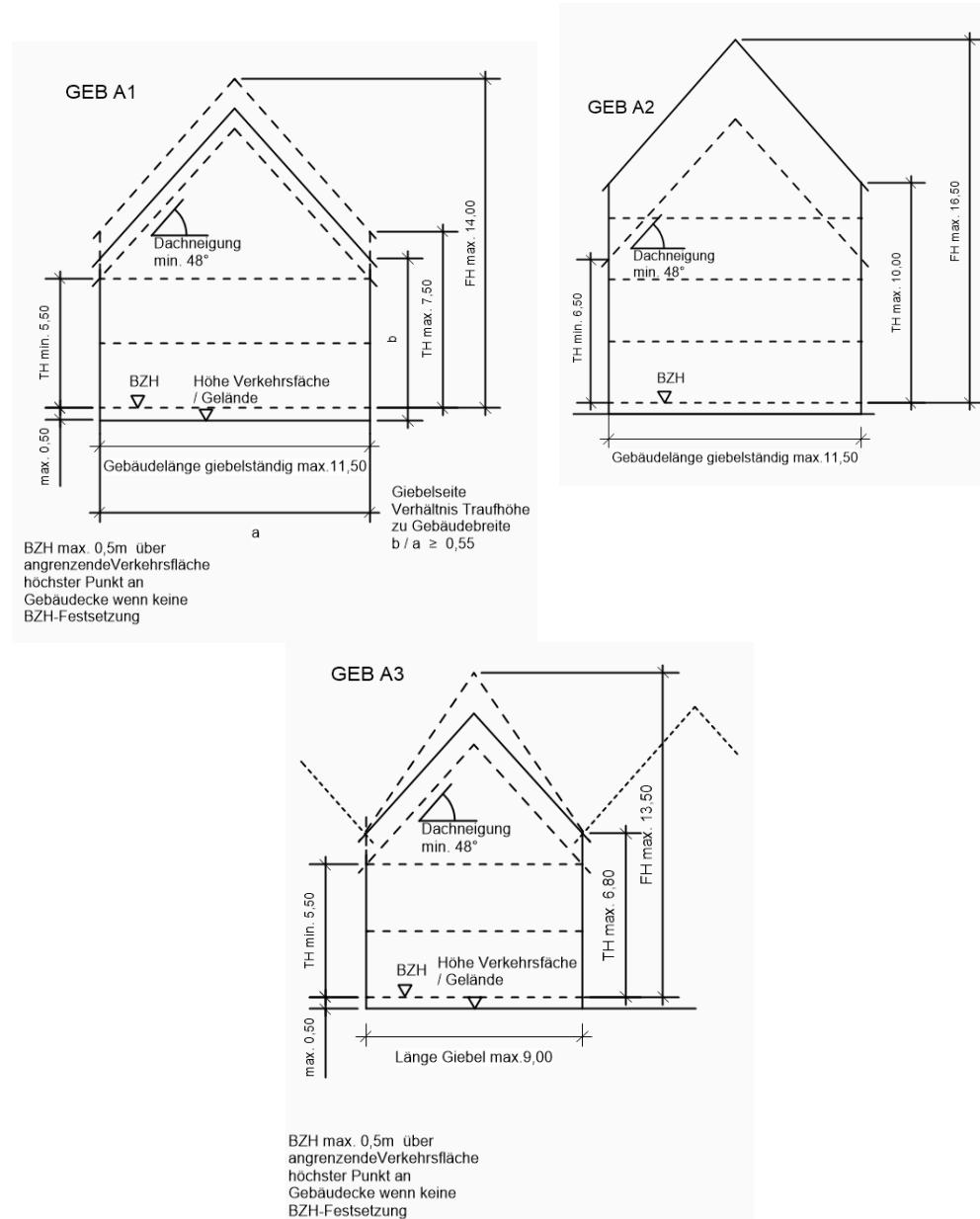
Die rechteckige oder trapezförmige Grundform der Gebäudeaußenkanten sind unter Einhaltung der nachfolgend genannten Toleranzen bis zur Traufe beizubehalten. Vertikale Gebäudevorsprünge und Rücksprünge von Zwerchhäusern sind auf den Gebäudeseiten ohne Baulinienzwang bis zu einer Tiefe von 0,2m und einer maximalen Länge von 5m zulässig. Horizontale Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,2m sind pro Geschoss nur zulässig, wenn diese sich über die gesamte Gebäudeseite erstrecken. Auf der Giebelseite des Gebäudes muss das Verhältnis von Gebäudehöhe (von der mittleren Hausgrundhöhe bis zur Traufhöhe) zur Gebäudelänge minimal 0,55 betragen.



b)

## Dachform, Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind nur Satteldächer. Der First ist bezogen auf den Hausgrund mittig auszurichten, unterschiedliche Neigungen des Hauptdaches sind unzulässig. Zulässig sind Dachneigungen von mindestens  $48^\circ$ . Zurückgesetzte Dachgeschosse sind unzulässig. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,5m als Flachdach ausgebildet werden.



## Baugebietsteil GEB A3

### a) Baukörper

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechteckigen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel sind nicht zulässig. Es sind nur Baukörper zulässig, die zur Gerbergasse eine giebelständige Bebauung (Hinweis: siehe auch planungsrechtliche Bestimmung zur Bauweise Punkt 3 geschlossene Bauweise Bebauung nach Planungsrecht) mit maximaler Baukörperlänge von 9m oder die Gliederung längerer Baukörper in lückenlos gereihte, jeweils gestalterisch unterschiedlich behandelte Giebelfassaden mit maximaler Länge von 9m. Gebäudeteilverbindende Dachflächen zwischen Satteldächern können bis zu einer Breite von 1,0m als Flachdach ausgebildet werden.

### b) Dachform,

#### Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer nach den Vorgaben zu Baugebietsteilen A1 und A2

## Baugebietsteil GEB B1, B2, B3, B4

### a) Baukörper,

zulässig sind alle Baukörper, die einen rechtwinkligen Grundriss aufweisen. Abweichungen vom rechten Winkel von +- 10° sind zulässig. Baukörper mit gerundeten Außenformen sind nicht zulässig.

### b) Dachform,

#### Dachneigung (DF, DN)

Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Gekrümmte Dächer (z.B.: Tonnendächer) sind nicht zulässig. Einzuhaltende Vorgaben für Dachform und Dachneigung aus dem Baugebietsteil A, die sich aufgrund von Baukörperdimension und Gebäudestellung in das Baugebietsteil B erstrecken sind für diesen Baukörper auch im Baugebietsteil B einzuhalten. (z.B.: der Giebel eines traufständigen Gebäudes mit Satteldach erstreckt sich ab einer Tiefe von ca. 6m gemessen von der Verkehrsfläche in das Baugebietsteil B. Dieser Giebel muss nach 1.1.1 Baukörper / Dachform GEB A Punkt a.) und Punkt b.) vervollständigt werden. (Hinweis: Allerdings sind andere zulässige Bauteile im Baugebietsteil B, die nicht von der obigen Vorgabe betroffen sind weiterhin zulässig (z.B.: Balkone).)

## 1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

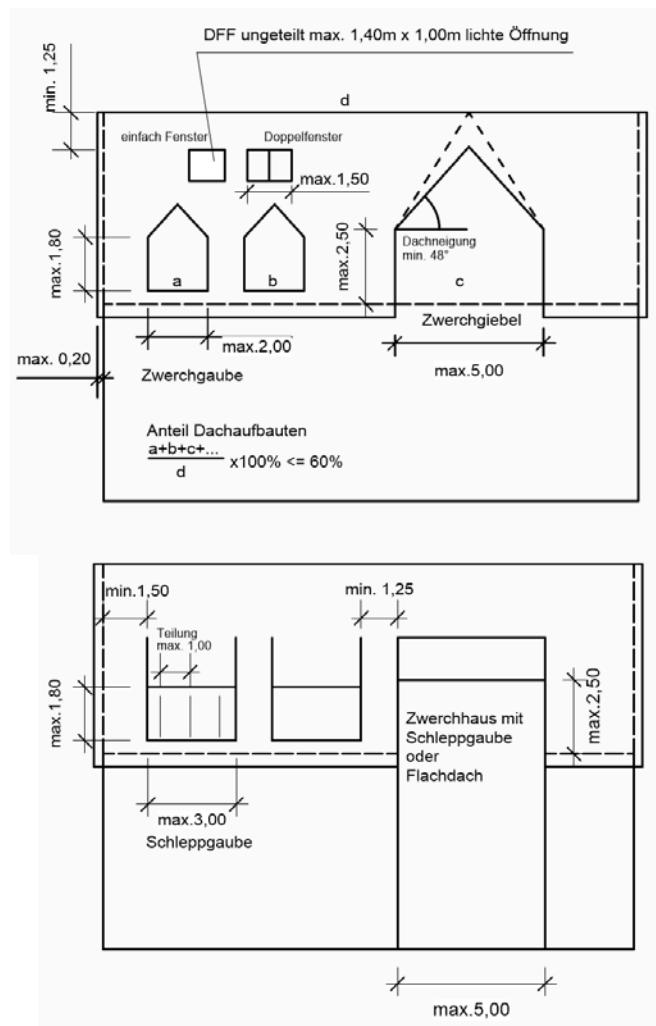
Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind nur in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

### 1.1.2.1 Abstände, Anteile Dachfläche

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten, darf je Dachseite in der Summe nicht mehr als 60% der zugehörigen Trauflänge des Daches, gemessen jeweils von den Ortsgangkanten, betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und anderen Bauteilen muss mindestens 1,25m betragen. Dachflächenfenstern müssen zu anderen Bauteilen einen Mindestabstand von 0,75m einhalten. Dachflächenfenster sind nicht auf gleicher Ebene/ Höhenlage wie Dachaufbauten (ausgenommen Zwerchgiebel) zulässig. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand zum Ortsgang von allen Dachaufbauten von 1,5m einzuhalten.

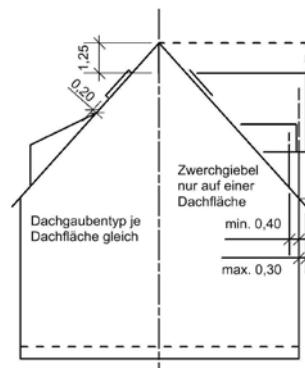
Alle Aufbauten und Öffnungen müssen, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B.: Zwerchgiebel) getroffen sind, mit ihrem obersten Abschluss einen lotrechten Mindestabstand zum First von min. 1,25 m einhalten.

Ausnahmsweise sind Abweichungen bis max. 10% gegenüber den oben genannten Zahlenwerten aus konstruktiven Gründen (z. B. Sparrenabstand, Ziegelgröße) zulässig.



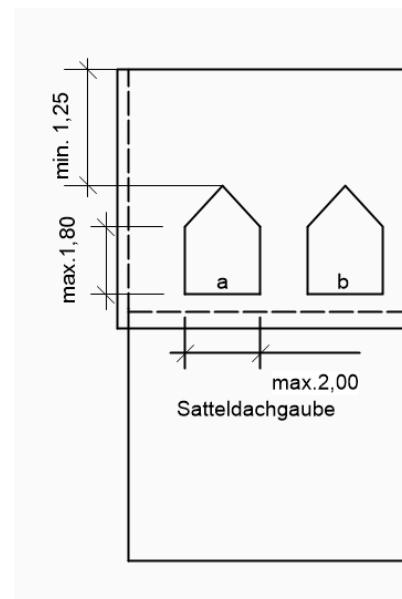
### 1.1.2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen nur im ersten Dachgeschoss als Schleppgauben, Gauben mit Satteldach (Giebelgaube) oder Gaube mit Flachdach errichtet werden. Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart mit gleichem Schnittprofil senkrecht zur Traufe und gleicher Detaillierung der Ausführung angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzutragen. Die Gauben sind an den Seiten geschlossen auszuführen. Die Unterkante der Gauben muss horizontal gemessen einen Mindestabstand zur Trauflinie von 0,4m einhalten. Ausnahmsweise sind bei Anbauten an Bestandsgebäude Abweichungen vom Mindestabstand zur Trauflinie zulässig, wenn sich dadurch eine einheitliche Höhenlage und Schnittprofil der Gauben auf dieser Dachseite ergibt.



#### 1.1.2.2.1 Satteldachgaube,

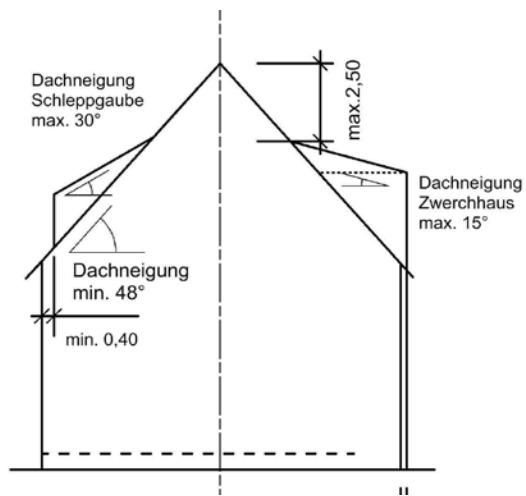
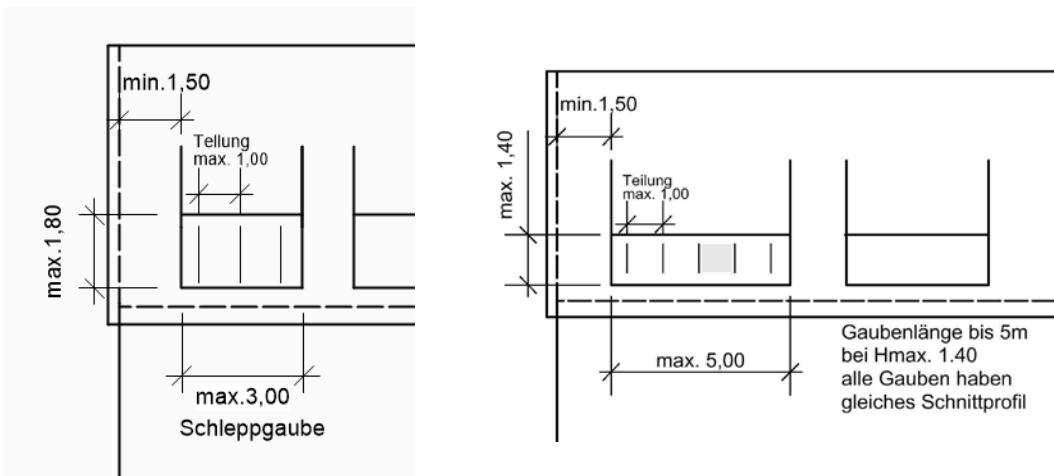
Gauben mit Satteldach dürfen nicht breiter als 2 m sein. Die maximale Höhe der Trauflinie der Satteldachgaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunter liegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube, max. 1,8m betragen.



### 1.1.2.2.2 Schleppdachgaube, Flachdachgaube

Schleppgauben und Flachdachgauben dürfen nicht breiter als 3m sein, ihre Höhe von der Dachhaut bis zur Traufe der Gaube darf, gemessen vom tiefsten Schnittpunkt der darunterliegenden Dachhaut des Hauptdachs mit der Gaube max. 1,8m betragen.

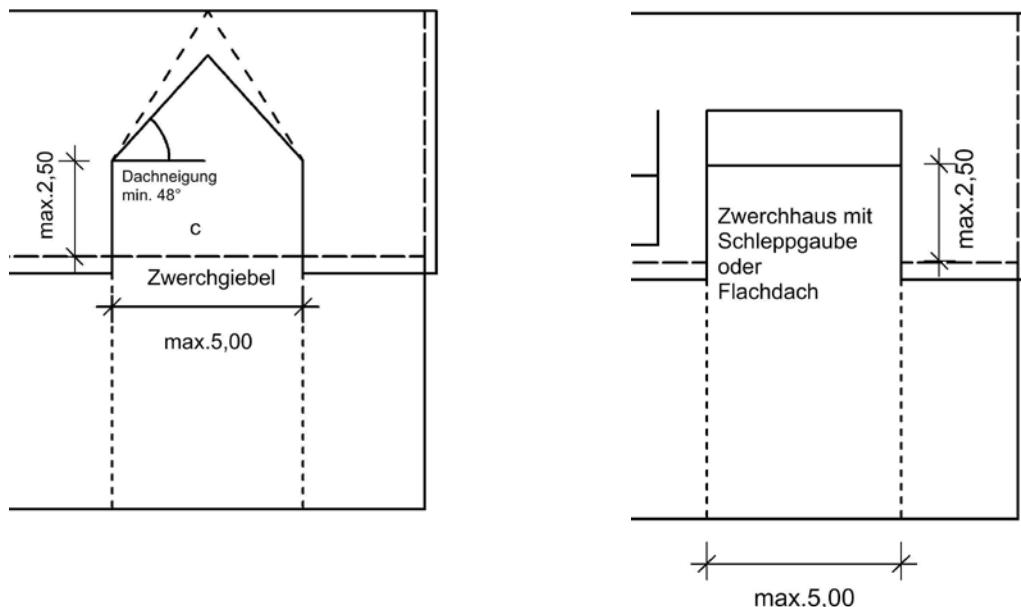
Ausnahmsweise können Schleppgauben bis zu 5m lang sein, wenn die Höhe von der Oberkante Dachhaut Hauptdach zur Gaubentraufe max. 1,4m beträgt. Die Längsansichten von Schleppgauben sind ab einem max. Abstand von 0,6m von der Gaubenecke in regelmäßigen Abständen vertikal zu gliedern (ungeteilte Maximallänge 1m). Geschlossene Flächen in Längsansichten sind, neben den zulässigen geschlossenen Flächen bis 0,6m zur Gaubenecke, nur zulässig, wenn diese in die regelmäßige vertikale Fenstergliederung integriert werden. Eine Dachneigung von max. 30° ist einzuhalten.



#### 1.1.2.3 Zwerchgiebel, Zwerchhäuser

Pro Traufseite des Hauptdaches ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis zur Hälfte der traufseitigen Hausbreite, maximal jedoch 5,0 m, gemessen jeweils von der Außenkante, zulässig. Die Traufhöhe eines Zwerchgiebels darf die Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,5 m überschreiten. Die Dachneigung eines Zwerchgiebels muss mindestens 48° betragen. Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Für Zwerchhäuser mit Satteldach gelten die gleichen Festsetzungen wie für Zwerchgiebel. Zwerchhäuser mit Schleppdach oder Flachdach sind zulässig, wenn eine Dachneigung von max. 15° eingehalten wird. Die maximale Höhe der Verschneidung zwischen Hauptdach und Schleppdach oder Flachdach eines Zwerchhauses darf vertikal gemessen maximal 2,5m unter der Firsthöhe angesetzt werden.



#### 1.1.2.4 Dacheinschnitte

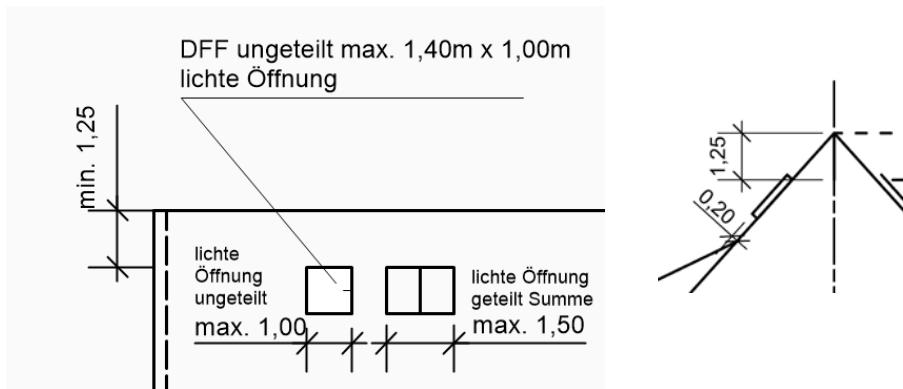
Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 1.1.2.5 Freisitze im Dachgeschoss

Freisitze im Dachbereich sind zulässig, wenn diese die Form und die Gliederung eines zulässigen Dachaufbaus aufweisen, gedeckt sind und die entsprechenden Abmessungsvorgaben berücksichtigen.

#### 1.1.2.6 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind mit einer Dimension von maximal (Höhe x Breite) 1,4m x 1,0m lichte Breite zulässig. Das Zusammenfügen von Dachflächenfenstern ist bis zu einer Summe der lichten Öffnungen von 1,5m möglich. Dachflächenfenster dürfen mit der Oberkante ihrer Konstruktion maximal 0,2 m, gemessen senkrecht zur Fensterfläche, über die Oberkante der Dachfläche hinausragen. Firstverglasungen sind unzulässig.



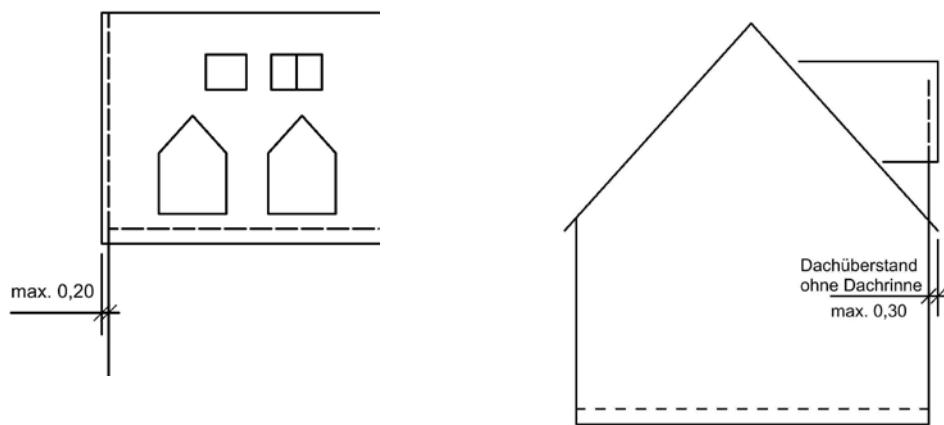
#### 1.1.2.7 Solaranlagen/Photovoltaik

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind mit einem Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m und einem Abstand zum First, zur Traufe und zum Ortgang von jeweils mindestens 1,25 m, gemessen in der Dachschräge, zulässig.

#### 1.1.2.8 Dachrand

Die Vorgaben zum Dachrand gelten in den Baugebietsteilen GEB A zwingend.

An den Traufen der Hauptdachflächen ist ein Dachüberstand über die Fassade bis maximal 0,3 m zulässig. Die Dachrinne zählt nicht zum Dachüberstand. Der Dachüberstand am Ortgang darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Giebel müssen in der Ebene der Oberkante Dachdeckung gedeckt sein. Über die Dachfläche aufsteigende freie Giebel wie z.B. Treppengiebel sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freie Giebel bei Sonderbauten wie Rathäuser möglich. Eine Verkleidung des Ortgangs außer mit Formziegeln und / oder Ortgangbrett ist unzulässig. Eine Verkleidung der Dachrinne ist unzulässig, außer wenn diese in die Fassade integriert ist.



#### 1.1.2.8 Dachmaterialien

Für die Dachdeckung sind nur naturrote und unglasierte Ziegel oder Dachsteine mit rot bis rotbrauner und matter Oberfläche zu verwenden. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind mit

den Materialien des Hauptdaches oder mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbauftrag oder im Farbton der Deckung des Hauptdaches zu decken. Die Seitenflächen der Dachaufbauten sind wahlweise zu verputzen, mit nicht glänzenden, vorbewitterten Blechen ohne Farbauftrag oder mit Holz zu verkleiden.

Flachdächer von Garagen und Carports und Gebäuden bis zu einer Neigung von  $15^{\circ}$  sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10-15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

## 1.1.3 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

### 1.1.3.1 Fassadengliederung / Fassadenöffnungen

#### 1.1.3.1.1 Fassadenart: Lochfassade

Die Fassaden sind als Lochfassaden (Wandkonstruktion, in der einzelne Öffnungen vorhanden sind, die durch Fenster- oder Türelemente geschlossen werden oder als Öffnung einer Loggia dienen) auszubilden. Wandöffnungen (Fenster, Türen und Loggien) in Baukörpern oder Teilbaukörpern, die als Einzelbaukörper wirken, dürfen sich allgemein nicht über mehrere Geschosse erstrecken.

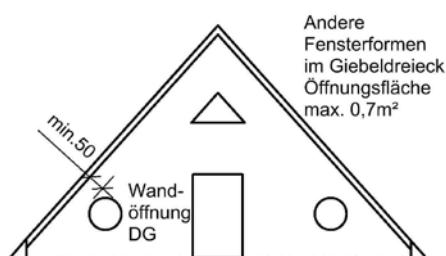
Wandöffnungen (Fenster, Türen, Verglasungen und Loggien), die sich über mehrere Geschosse erstrecken, können jedoch zugelassen werden, wenn sie gestalterisch die Gliederung der Gesamtfassade in Einzelbaukörpern bewirken.

Ebenso können Wandöffnungen im Bereich von Treppenhäusern, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, zugelassen werden, wenn der Charakter einer Lochfassade erhalten bleibt.

Die Gebäudecken sind in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss grundsätzlich massiv auszuführen. Auf jeder Fassadenseite und in jedem Geschoss muss eine Mindestbreite von 0,6m der Gebäudecke eingehalten werden. Alle einzuhaltenden Maße beziehen sich auf die Hauptfassadenebene.

#### 1.1.3.1.2 Wandöffnungen

Wandöffnungen sind grundsätzlich allgemein in quadratischer oder rechteckiger Form auszubilden. Im Giebeldreieck sind abweichend andere Wandöffnungsformen zulässig, wenn eine maximale Öffnungsfläche von 0,7qm eingehalten wird. Überschreitungen für den 2. Rettungsweg sind nur dann möglich, wenn alle anderen Optionen für den 2. Rettungsweg geprüft wurden und nicht umsetzbar sind.



Andere Fensterformen im Giebeldreieck  
Öffnungsfläche max. 0,7m<sup>2</sup>

Die Oberkanten der Wandöffnungen eines Geschosses sind innerhalb eines Fassadenabschnittes jeweils auf gleicher Höhe anzutragen. Die Öffnungen unterschiedlicher Geschosse sind geometrisch ablesbar hinsichtlich Außenkanten oder Symmetrien von Öffnung und /oder Fassade aufeinander zu beziehen.

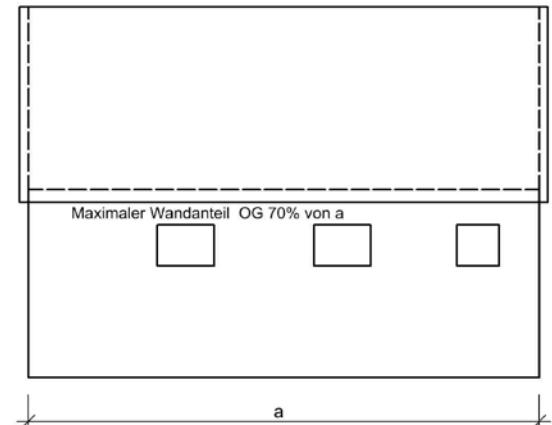
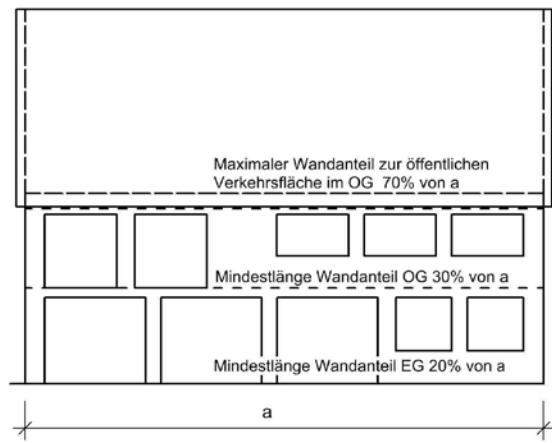
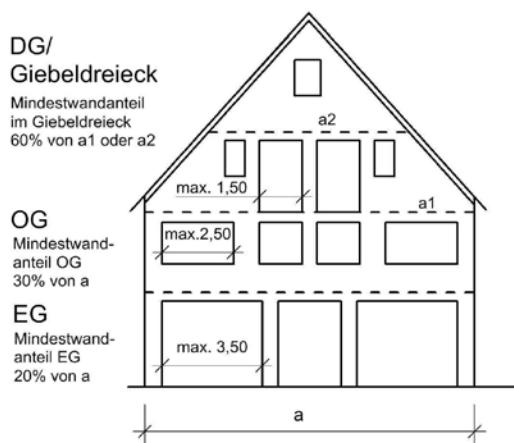


#### Längen, Anteile:

Einzelne Wandöffnungen dürfen im Erdgeschoss maximal 3,5m lang sein. Im Erdgeschoss ist ein Mindestwandanteil von 20% der Fassadenbreite einzuhalten. Im Erdgeschoss sind liegende Formate mit ungeteilter Füllung bis zu einer maximalen Länge von 2m zulässig.

Ab dem ersten Obergeschoss dürfen Wandöffnungen maximal 2,5m breit sein. Ab dem ersten Obergeschoss ist ein Mindestwandanteil von 30% der Fassadenbreite einzuhalten. Ab dem ersten OG darf jedoch der Wandanteil maximal 70% betragen. Die Dachgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Im Giebeldreieck ist ein Mindestwandanteil von 60% der Fassadenbreite einzuhalten, gemessen an Breite Fußboden des zugehörigen Dachgeschoßes. Im Giebeldreieck angeordnete oder in dieses eingreifende Wandöffnungen dürfen maximal 1,5m breit und maximal 2,5m hoch sein. Jede Wandöffnung hat zur Ortsgangunterkante einen Abstand von 0,5m einzuhalten. Wandöffnungen bis zu einer lichten Breite von 1m müssen allgemein nicht in hochrechteckige Flächen geteilt werden.



### 1.1.3.1.3 Gliederung von Wandöffnungen

hochrechteckige Formate:

Wandöffnungen sind ab dem 1.OG entweder hochrechteckig auszubilden, oder im Fall von Öffnungen mit quadratischen oder liegenden Rechteckformaten (Öffnungsbreite größer als Öffnungshöhe) durch regelmäßige Reihung von hochrechteckigen Formaten der Füllung zu teilen. Die Teilung muss vertikal über die ganze Öffnungshöhe durch ablesbare Elemente (Stütze, Rahmen, Fensterflügel) der Öffnungsfüllung (Fenster, Tür, Loggienbrüstung) erfolgen. Ungeteilte hochrechteckige Wandöffnungen mit Maximalverhältnis Breite zu Höhe ( $a'/b'$ ) von 0,75 können eine Maximalbreite von 1,2m aufweisen.

Ausnahmsweise sind unter Bezugnahme auf historische Fensterteilungen bei nicht hochrechteckigen Wandöffnungen von max. 1,7qm für Fenster kleinformatige Sprossenteilungen mit Einzelfensterflächen von max. 0,2qm zulässig. Die Vorgabe einer Teilung in hochrechteckige Formate mit vertikaler Teilung über die gesamte Wandöffnung ist in diesem Fall aufgehoben.

Hochrechteckige Formate haben ein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe von 0,75 einzuhalten, ausnahmsweise gilt für Bestandsgebäude kein Maximalverhältnis von Länge zu Höhe.

Die Forderung nach hochrechteckigen Formaten kann bei liegenden Wandöffnungen sowie gestalterisch zusammengefasste Gesamtelemente durch hochrechteckige, regelmäßige und über die ganze Öffnung ablesbare vertikale Teilung der Fenster / Tür / Loggieneöffnung erfüllt werden.



### 1.1.3.1.4 Form und Typologie von Füllungselementen in Fassadenöffnungen

Alle Elemente von Füllungen von Wandöffnungen müssen eine rechtwinklige Form aufweisen. Ausnahmsweise ist nur bei Bestandsbauten eine aus der Entstehungsgeschichte begründete andere Form zulässig.

Profile mit gerundeten Kanten sind nicht zulässig. Sprossenteilungen müssen real glasteilend sein, oder mindestens außen aufgeklebt und eine Mindestprofilbreite von 2,5cm aufweisen. Fenster und Verglasungen in Türen oder Toren müssen rechteckiges Format haben. Tore sind allgemein als Flügel- oder Klappporte zulässig.

Sektionaltore sind nur mit glatter, unstrukturierter, farbig beschichteter Belegung und Lichtöffnungen nur im obersten Feld bei geschlossenem Zustand möglich.

Rollgittertore sind unzulässig.

Rollläden, Klapp- und Schiebeläden sind generell zulässig. Rollladenkästen sind in der Fassadenebene nicht sichtbar unter Putz anzurichten.

Das Überdecken von Fensterflächen und deren Rahmen durch Rolladenkästen ist unzulässig.

### **1.1.3.2 Fassadenprofilierungen**

Fassadenprofilierungen durch horizontale Gesimse mit einem maximalen Vor/ Rücksprung von 20cm möglich. Profilierte Einfassungen von Wandöffnungen (Faschen etc.) können einen maximalen Vor- und Rücksprung von 3cm aufweisen. Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind durch Profilierung zurückgesetzte Materialwechsel zur Putzfassade möglich. Hierdurch entstehende Gesamtelemente werden als Gesamtöffnung betrachtet und haben die festgesetzten Maße für Öffnungsanteile und Gesamtlängen einzuhalten sind. Vorhandene Gestaltungselemente aus Sandstein wie Gesimse, Lisenen, Öffnungsgewände und Sohlbänke sind in ihrem äußereren Erscheinungsbild zu erhalten oder ersatzweise wiederherzustellen.

### **1.1.3.2 Material und Farben von Fassaden und Fassadenteilen**

#### **1.1.3.2.1 Fassadenmaterial**

Fassaden sind mit einem fein- bis mittelkörnigen, richtungslos verriebenen Außenputz zu versehen. Vorhandene Sichtfachwerke sind zu erhalten, überliefertes Sichtfachwerk ist bei wesentlichen Modernisierungen oder Instandhaltungsarbeiten, falls zumutbar, freigelegt bleiben oder wieder freigelegt werden.

Zwischen gleich hohen Wandöffnungen sind Wandverkleidungen aus planem farbig beschichtetem Metall oder Holzwerkstoff oder nicht glänzendem Metall zulässig.

Vorgeblendetes, nicht konstruktives Fachwerk ist unzulässig. Fassadenverkleidungen oder Sockelverkleidungen aus anderen Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Materialien, die zulässige Materialien imitieren.

Gebäudesockel sind zu verputzen oder mit mattem nicht polierten Naturstein zu verkleiden. Sichtbetonsockel sind mit glatter Schalung und regelmäßigem Schalbild zulässig.

#### **1.1.3.2.2 Materialien von Füllungselementen in Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore)**

Fenster, Türen und Tore sind zulässig aus Holz und aus nichtglänzendem, farbig beschichtetem Metallblech. Zusätzlich sind Türen aus Glas zulässig. Zulässig sind Fenster, Türen und Tore aus Kunststoff, wenn deren sichtbare Oberfläche glatt, weiß und ohne Struktur ist und diese optisch einem weißbeschichtetem Holz oder Metallblech entsprechen. Klapp- und Schiebeläden sowie Rollläden und deren Rahmen dürfen nur in Holz oder nicht glänzenden, farbig beschichteten Metalloberflächen ausgeführt werden. Eloxiertes Aluminium ist nicht zulässig.

Türen und Tore aus eloxiertem Aluminium und Bronzeguss sowie Glastüren aus dunkel getöntem Glas, Struktur- oder Spiegelglas sind unzulässig.  
Glasbausteine sind nicht zulässig.

#### **1.1.3.2.3 Farben von Fassaden und Fassadenteilen**

Folgende Farben sind unzulässig:

- e) reines weiß
- f) reines schwarz

Der Baukörper darf nur in einem einheitlichen Farbkonzept gestaltet werden, auch wenn innerhalb des Gebäudes vertikale Eigentumsgrenzen verlaufen. Das Farbkonzept ist im Rahmen der Kenntnisgabe mit der Stadt abzustimmen.

### **1.1.3.3 Balkone, Erker und Loggien**

Die Vorgaben zu Balkonen, Erker und Loggien sind in den Baugebietsteilen GEB A1, A2 und A3 gültig.

Balkone sind nicht zulässig.

Erker sind nicht zulässig.

Loggien müssen die Festsetzungen zur Fassadengliederung und Fassadenöffnungen erfüllen.

#### **1.1.3.4 Brüstungen**

Brüstungen sind als Teil der Füllung der Wandöffnung (z.B.: Fensterelemente) auszubilden, oder als Teil der Wandfläche verputzt und fassadenbündig auszuführen, oder als einfaches, ebenes, nicht glänzendes Metallstabgeländer ohne geschlossene Füllungen in die Wandöffnung oder bis maximal 10cm bezogen auf die Außenkante der Fassade vor die Fassade vorgehängt an zu ordnen.

#### **1.1.3.5 Vordächer**

Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur an Schaufenstern oder Eingängen zulässig. Vordächer dürfen maximal 1,5 m, gemessen senkrecht zu Fassaden auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Vordächer sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als mit Glas gedeckte Metallkonstruktion zulässig. Seitliche Windschutzflächen sind auf der Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche als Glasmetallkonstruktion nur zulässig, wenn keine Baulinie festgesetzt ist. Bestehende Vordächer können mit gleicher Konstruktion und Bauweise unter Einhaltung der oben festgesetzten Dimensionierung ergänzt werden.

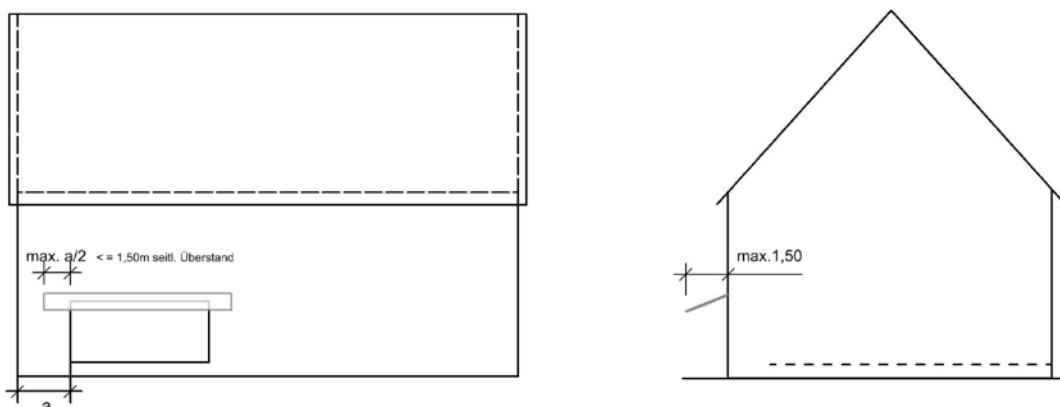
Sichtbare Oberflächen aus eloxiertem Aluminium, Bronzeguss, Kunststoff sowie Baldachine sind unzulässig.

#### **1.1.3.6 Sonnenschutzanlagen**

Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss nur an Schaufenstern und Ladeneingängen bewegliche Rollmarkisen zulässig. Sie dürfen die Breite der Schaufenster bzw. der Eingänge seitlich jeweils maximal um die Hälfte der angrenzenden Wandfläche überschreiten und maximal 1,5 m, gemessen ab Außenkante Fassade, auskragen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Als Markisenbespannung dürfen nur textile Materialien verwendet werden. Glänzende Materialien mit Kunststoff- oder Metallbeschichtung, Signalfarben nach RAL sowie Tages- oder Nachtleuchtfarben sind unzulässig. Markisenkästen und -stoffe müssen sich der Farbgebung der Fassade anpassen. Baldachinähnliche Markisen sind unzulässig.

Außenlamellenraffstore und Außenstoffmarkisen sind in den Obergeschossen nicht zulässig.



#### **1.1.4 Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Carports**

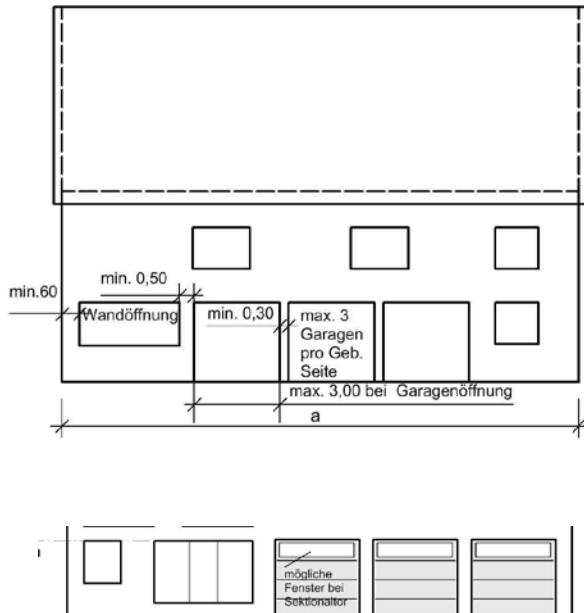
Die nachfolgenden Vorgaben zu Garagen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.

Tiefgarage:

Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen maximal 3,5m breit sein.

Garage:

Einzelne Garagenöffnungen im Erdgeschoss dürfen max. 3m breit sein. Nebeneinander angeordnete Garagen sind durch einen Wandpfiler von mindestens 0,3m Breite voneinander zu trennen. Es dürfen im Erdgeschoss maximal 3 Garagenöffnungen nebeneinander angeordnet werden.



#### Überdachte Stellplätze /Carports:

Überdachungen von offenen Stellplätzen und Carports sind als Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Geschlossene Seiten von überdachten Stellplätzen sind nicht zulässig.

## 1.2.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für eine im Gebäude befindliche Einrichtung, Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheit sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Befinden sich mehrere Gewerbe-, Dienstleistungs- bzw. Ladeneinheiten in einem Gebäude ist je Einheit nur eine Werbeanlage zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. In den Erdgeschosszonen müssen Werbeanlagen zu den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten. Zu fassadengliedernden Bauteilen wie Gesimsen, Gewänden, Leibungen, Pfeilern, Lisenen und sonstigen Vor- und Rücksprüngen ist mit Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten.

Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen und aufgeständert auf Vordächern.

Parallel zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:

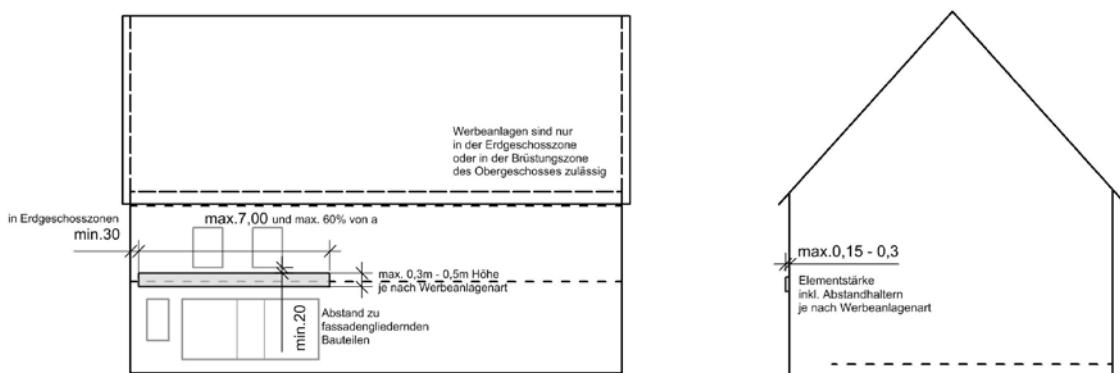
- unbeleuchteter oder extern angestrahlter Schriftzug bzw. Einzelbuchstaben / Firmenzeichen direkt auf die Wand aufgemalt oder mit Bauelementen vorgesetzt. Maximale Höhe 0,5m, maximaler Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshaltern) 0,15 m.
- Transparentkasten mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,5m mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen

- Selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandshalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m
- Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m

Werbeanlagen in Wandöffnungen als:

- Transparenter Werbeträger aus Glas oder Kunststoff mit aufgeklebten, aufgedruckten oder aufgesetzten Buchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,3 m. Die Größe des Werbeträgers darf maximal 30 % der Öffnungsfläche ausmachen.
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen mit einem maximalen Auftrag (Elementstärke einschließlich Abstandhalter) von 0,2 m und einer maximalen Höhe von 0,3 m auf einer Tragkonstruktion aus Rohrprofilen oder ähnlichen Materialien. Leuchttransparent oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display mit einer maximalen Höhe von 0,5 m.

parallel zur Fassadenwand  
angebrachte Werbeanlagen



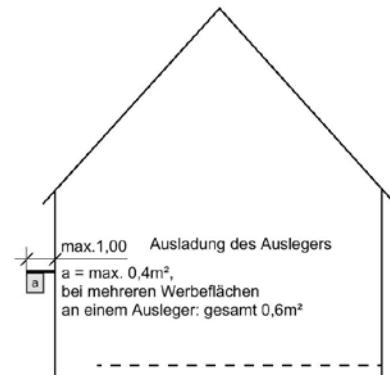
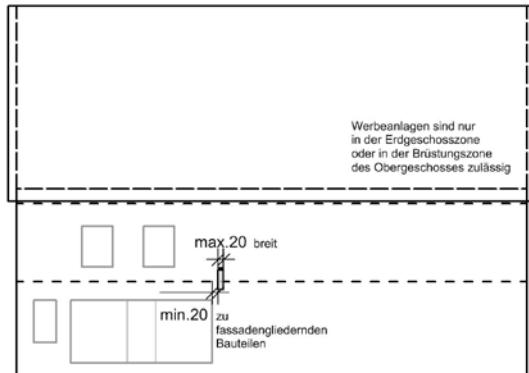
Die Länge aller oben genannten Werbeanlagen, gemessen parallel zur Fassade, darf an einer Fassadenseite insgesamt maximal 60 % der Fassadenlänge, maximal jedoch 7,0 m betragen.

Direkt auf die Schaufenerscheibe innen oder außen aufgeklebte Folien oder Beschichtungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Fläche darf maximal 30% der Fensterfläche der Fensterfläche betragen. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht glänzen, keine Signalfarben nach RAL oder Tag-, Nachtleuchtfarben aufweisen. Werden mehrere Schaufenster einer Fassade mit solchen Folien oder Beschichtungen versehen, müssen diese in Farbe und Ausdruck gleichartig erscheinen.

Senkrecht zur Fassadenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen als:

Ausleger mit einer Ausladung von bis zu maximal 1,0 m und einer maximalen Breite der straßenzugewandten Seitenfläche von 0,2 m sowie einer maximalen Größe einer einzelnen geschlossenen Werbefläche von 0,4 m<sup>2</sup>, bei mehreren Werbeflächen an einem Ausleger einer maximalen Gesamtgröße der Werbeflächen von 0,6 m<sup>2</sup>. Verkehrliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

senkrecht zur Fassadenwand  
angebrachte Werbeanlagen



Als Werbeflächen des Auslegers sind ausschließlich zulässig:

- nichtleuchtende oder extern angestrahlte Schilder
- Transparentkästen mit – aus einer geschlossenen Frontfläche – ausgestanzten und hinterleuchteten Buchstaben oder Firmenzeichen
- Hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Firmenzeichen sowie Neonbuchstaben oder Neonzeichen
- Leuchtrahmen oder Leuchtrahmen mit glasklarem Display

Unzulässig sind allgemein:

- Signalfarben, Tages- und Nachtleuchtfarben, spiegelunterlegte Werbeflächen
- Wechselbild-Leuchtelelemente wie Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen,
- Dauerhaft (länger als aktionsbezogen, maximal jedoch 8 Wochen) angebrachte Fahnen oder Spanntücher

### 1.3. Warenautomaten und Schaukästen

Je Gebäude ist maximal je ein Warenautomat und ein Schaukasten zulässig. Sie dürfen bis zu 0,2 m, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassade, herausragen. Ihre Hauptansichtsfläche darf nicht größer als 1,5 m<sup>2</sup> sein.  
Warenautomaten dürfen öffentlichen Grund nicht überragen.

### 1.4. Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen (z.B. Fernseh-, Rundfunk-, Parabolantenne) sind nur im Teilbereich GEB B1 und B2 zulässig.  
Ausnahmen sind zuzulassen, wenn über das Kabelnetz oder einen Anbringungsort außerhalb des sachlichen Geltungsbereichs nach § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung nicht alle Programme

empfangen werden können, die bei einer Anbringung von Außenantennen im sachlichen Geltungsbereich empfangen werden könnten.  
Klima- und Lüftungsgeräte oder deren Auslässe sowie Edelstahlkamine sind in GEB A-Gebieten nicht zulässig.  
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne bzw. Schüssel zulässig.

## **1.5. Einfriedungen**

Die nachfolgenden Vorgaben zu Einfriedigungen gelten nur für die Baugebietsteile GEB A1, A2 und A3.  
Einfriedungen in der Flucht von Fassaden, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind nur zulässig als verputzte Mauer, Sandsteinmauer oder als Sockelmauer mit Mauerpfilern und einer Füllung aus Holz- oder Metallgittern mit einer Gesamthöhe bis 2,2m.  
Für Türen und Tore in massiven Einfriedungen gelten die Festsetzungen der Ziffer 3.4 entsprechend.

## **1.6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen und Mittelspannungsleitungen sind nicht zugelassen.  
Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben.

## **1.7. Kenntnisgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, ist eine Kenntnisgabe erforderlich.

## **IV. Erhaltungssatzung**

gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO, § 74 LBO

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadt“

### **2. Satzungszweck**

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) 1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischen Elemente (§ 74 LBO )

### **3. Genehmigungspflicht**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Plangebietes haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig (§ 172 (1) BauGB). Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der LBO baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft.

### **4. Denkmalschutz**

„Alle Maßnahmen an Gebäuden und Baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung befinden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

Geplante Maßnahmen auf archäologischen Verdachtsflächen (Prüffälle) und ausgewiesenen Bodendenkmalen gem. § 2 DSchG bedürfen der frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Denkmalschutzbehörden.

### **5. Gestaltung**

Siehe III. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Altstadt“.

## V. Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung finden, sind nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen. In solchen Fällen ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.“

Innerhalb des Plangebietes gibt es umfängliche Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit. Im Stadtkern gibt es zahlreiche Bodendenkmale. Aus denkmalfachlicher Sicht wird daher auf die aktuellen Denkmallisten verweisen.

Die Denkmalliste wird hier nicht gesondert ausgedruckt. Sie ist in der historischen Ortsanalyse in Detail dargestellt.

Die archäologischen Belangen sind ebenfalls nicht abgedruckt, sondern liegen in digitaler Form der historischen Ortsanalyse bei.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Altstadtbereiche muss der Bestandsschutz im Einzelfall noch geprüft werden. Baumaßnahmen in bisher nicht tief greifend gestörten Arealen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Geplante Maßnahmen auf archäologischen Verdachtsflächen (Prüffälle) und ausgewiesenen Bodendenkmälern gem. § 2 DSchG bedürfen der frühzeitigen Kontaktaufnahme mit den Denkmalschutzbehörden.

Siehe Anhang 2 - Kulturdenkmale

### 2. Baugrund

Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.“

### 3. Artenschutz/Naturschutz

Vor jeder Umbau-, Sanierung- oder Abrissmaßnahme ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Maßnahme zu prüfen, besonders auf die Verbotstatbestände des BNatSchG ist zu achten. Die artenschutzrechtliche Relevanz ist auch bei Beseitigung von Vegetationsstrukturen zu prüfen.

### 4. Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist bereichsweise (insbesondere im südlichen Bereich) mit geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Außerdem ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet dem Landratsamt bisher nicht bekannte alte Brunnenanlagen existieren. Sofern bei baulichen Veränderungen solche Brunnen tangiert sind, ist der Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg am Verfahren zu beteiligen. Das Gleiche gilt für Maßnahmen, welche tiefer als drei Meter in den Untergrund eingreifen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserleitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

## **5. Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich sowohl Altlastenverdachtsflächen als auch Altlasten, auf denen bereits Untergrundverunreinigungen nachgewiesen wurden.

Als Verdachtsflächen gelten:

- Flst. 43/1, 44/1 und 45; ehemalige Gerberei
- Flst. 123/2: ehemalige Schreinerei
- Flst. 107/1; ehemalige Tankstelle
- Flst. 74/2; ehemalige Metallschleiferei
- Flst. 103/3; ehemalige chemische Reinigung

Auf den Flurstücken 43/2, 47/7, 100/6 befinden sich Altlasten.

Sofern an den genannten Flächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt an dem hierfür notwendigen Baurechtsverfahren zu beteiligen.

## **6. Gutachten**

Das Büro transform Bamberg hat im Juni 2012 eine historische Ortsanalyse erstellt. Auf den darin enthaltenen Denkmalpflegerischen Werteplan wird verwiesen.

## **7. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und / wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 12.04.2019**



**ZOLL**

---

ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER

---

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANNER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.**

**Bönnigheim, den 15.04.2019**

**Albrecht Dautel**

**(Bürgermeister)**



## **Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben**

### **1. Wiederverwertung von Bodenaushub**

- 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 (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht). Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefe) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschlieben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### **2. Bodenbelastungen**

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockereungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

**ANHANG 2**  
Kulturdenkmale gemäß DSCHG

