

KREIS: HEILBRONN  
STADT: GUNDELSHEIM  
GEMARKUNG: GUNDELSHEIM

K M B



# TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## **„Roemheldstraße und Schloßpark, 2. Änderung“**

Ludwigsburg, den 14.02.2024

Bearbeiter/in: A. Adlung  
Projekt: 3021



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A **Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## **A.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

### *A.1.1 Bauweise*

o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

### *A.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die gesamte Grundstücksfläche ist überbaubar. Abstandsflächen gemäß § 5 LBO sind einzuhalten.

## **A.2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

## **A.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf den Flächen ist die Nutzung eines Freibads mit allen für den Badebetrieb zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

In Bereich B ist darüber hinaus ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb zulässig.

## **A.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### *A.4.1 Insektenfreundliche Beleuchtung*

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 21 NatSchG BW)



## **B *Örtliche Bauvorschriften***

gemäß § 74 LBO

---

### **B.1 *Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)***

#### *B.1.1 Dachform*

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

#### *B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung*

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

#### *B.1.3 Fassaden*

Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine sowie für Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten.

Gemauerte und gegossene Fassadenflächen sind zu verputzen.

Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich oder bei Plattenverkleidungen nicht verwendet werden:

Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert von 0 - 15).

Der jeweils gültige Farbleitplan der Stadt Gundelsheim soll beachtet werden, insbesondere hinsichtlich der Farbwertigkeit.

### **B.2 *Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)***

#### *B.2.1 Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellplätze*

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.

#### *B.2.2 Einfriedungen*

Tote Einfriedungen und Hecken, die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind erforderliche Ballfangzäune.



**B.2.3**    *Abfallbehälter*

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.

**B.2.4**    *Nicht bebaute Grundstücksflächen*

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.



## C Hinweise

---

### C.1 Bodendenkmale

Von der Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:

- Römische Siedlungsreste (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9)
- (Abgegangene) Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 7M)
- Ehemaliger Schlossgarten (Prüffall, 12M)

Bei Bodeneingriffen in dem betreffenden Areal ist vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist daher insbesondere für die o. g. Kulturdenkmale eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Dokumentation und Bergung archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.



- Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.
- Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.
- Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Re-kultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

### C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sind rechtzeitig vorzulegen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, so ist dies unmittelbar dem Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets „Gundelsheim“ (BBR Wert I und Wert II). Auf die Schutzgebietsverordnung vom 09.08.1993 wird verwiesen.



#### **C.4 Erneuerbare Energien**

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

#### **C.5 Artenschutz**

In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen (Bäume mit Stamm- und Astdurchmesser ab 30 cm) entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind.

#### **C.6 Vogelschlag**

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist das Risiko vom Bauherren zu prüfen.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.

