



Gemeinde Böisingen  
Landkreis Rottweil

## Bebauungsplan „Kreben 6. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Böisingen

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 07.10.2024

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 11.07.2024 sind grau hinterlegt*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 07.10.2024 wird Folgendes festgesetzt:

## **2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)**

---

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**{§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO}**

Die Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Ziffer 2-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

##### **3.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Traufhöhe begrenzt und gilt für sämtliche Dachformen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Traufhöhe begrenzt und gilt für sämtliche Dachformen, die zulässige **Wandhöhe** **Traufhöhe** bezieht sich auf die Erdgeschossfussbodenhöhe.

##### **3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche**

**{§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO}**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

##### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

**{§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO}**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

##### **3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtung der Gebäude wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil empfohlen.

**3.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**3.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Außerhalb der Baufenster sind freistehende Einzelgaragen nicht zulässig.

Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

**3.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

**3.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**3.6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**3.7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

**3.7.2 CEF-Maßnahmen**

- Aufgrund verloren gehender potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse sind künstliche Fledermausquartiere zu verhängen: jeweils vier Fledermaushöhlen und Spaltenkästen.
- Da potenzielle Nistplätze für Höhlenbrüter überplant werden, sind zwei Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm und jeweils ein Höhlenkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm und 28 mm an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Plangebietes zu verhängen.
- Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

## **4. Nachrichtliche Übernahme**

---

### **4.1 Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Böisingen trifft die Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 17.12.2004.

Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich.

Dies ist beim Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt zu beantragen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.

Des Weiteren wird auf die erhöhten Anforderungen an die Dichtigkeit von Rohrleitungen im Wasserschutzgebiet verwiesen.

a) Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Dichtheit bieten.

b) Folgende Mindestanforderungen der Abwasserrohre (auch für Hausanschlüsse) sind einzuhalten. Es müssen Vollwandrohre, frei von Füllstoffen, verwendet werden. Die Ringsteifigkeit muss mindestens SN10 betragen. Verbindungen sind mit geeigneten Steckmuffenverbindungen herzustellen.

Bei Regenwasserleitungen müssen ebenfalls die hochwertigen oben genannter Rohre, mit geeigneten Steckmuffenverbindungen, verwendet werden.

c) Das vom Abwasserrohr zusammen mit dem anschließenden Schacht gebildete Kanalsystem ist als stoffsicheres Gesamtsystem auszubilden.

d) Vor der Inbetriebnahme und danach in regelmäßigen Abständen von höchstens fünf Jahren sind die Kanalhaltungen gemäß DIN 1986 i.V. mit DIN EN 1610 auf Zustand und Dichtigkeit zu prüfen (Dichtigkeitsprüfung).

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Nr. 13 RVO zum Wasserschutzgebiet, das Versickern und Versenken von Abwässern verboten ist. Eine Ausnahme gilt nur für das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser, das von Dachflächen stammt, auf dem eigenen Grundstück.

Ob eine breitflächige Versickerung des auf sonstigen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht zulässig ist, hängt von der Beurteilung der Untergrundbeschaffenheit ab. Dies ist ggf. mittels eines geohydrologischen Gutachtens zu klären.

## **4.2 Erdmassenausgleich**

Um eine weitgehende Abfallvermeidung sicherzustellen und dadurch Deponieraum zu schonen ist Bodenaushub zu vermeiden und Materialtransport und Materialentsorgung auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Zudem ist ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich im Baugebiet zu berücksichtigen. Der angestrebte Erdmassenausgleich kann z.B. bei einer geringeren Aushubtiefe und gleichzeitig höher gesetztem Erschließungs- und Geländeniveau erreicht werden. Da Bodenaushub nicht vollständig vermieden werden kann, ist zu prüfen, ob der Aushub als Rohstoff, Erdbaustoff oder Kulturboden verwertbar ist.

## **4.3 Auffüllungen**

Bei Auffüllungen und Geländeangleichungen sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

## **4.4 Vorrangiger Einsatz von Recyclingbaustoffen**

Im Rahmen der Vorbildfunktion sind bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand die erforderlichen Baumaßnahmen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf der Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt werden. Es sind dabei vor allem vorrangig Recyclingbaustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Material für Tragschichten, für den Bau unter Fundamenten oder Verfüllungen, Dämme und Wälle oder als Recyclingbeton zu verwenden.

# **5. Hinweise und Empfehlungen**

---

## **5.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) 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.

## **5.2 Bodenschutz**

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

## **5.3 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation. Diese wird lokal von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume oder Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 100 m südwestlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (INSONG) hinterlegt. INSONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

## 5.4 Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 5.5 Grundwasser

### Grundwassernutzung/-erkundung

Bohrungen, Schürfe und sonstige Methoden der Erkundung/erschließungen von Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Dies ist beim Landratsamt – Umweltschutzamt zu beantragen. Das Errichten von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

### Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

## 5.6 Wasserversorgung

In Ergänzung zu den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. den einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Vorgaben, erfolgt nachfolgend allgemeine Empfehlung:

~~Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen und die Einbeziehungen des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen.~~

~~Gleichzeitig wird empfohlen Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.~~

~~Es wird empfohlen Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.~~



**Fassungen im Verfahren:**

~~Fassung vom 11.07.2024~~

Fassung vom 07.10.2024



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

**Bearbeiter:**

Stefanie Agner

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Böisingen, den .....

.....

Peter Schuster (Bürgermeister)