

**Gemeinde Bodelshausen**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# „GRABENSTRAßE“

**Entwurf vom 21.04.2026**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Kennzeichnung
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 I Nr. 15).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 21.04.2026
- Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 09.12.2024
- Bebauungsplan „Grabenstraße“ Bodelshausen, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, Stand 13.01.2026
- Lärmschutz Grabenstraße Bodelshausen, **Schalltechnische Untersuchung** zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans „Grabenstraße“ in Bodelshausen, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2026

- **Baugrunduntersuchung** mit geotechnischen Hinweisen zur bautechnischen Risikoabwägung, BV Neubebauung Baugebiet Grabenstraße, Flurstücke 4242/2, 4365 bis 4368, 72411 Bodelshausen, Geoterton, Mössingen, Stand 11.09.2025

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH). In dem mit der Nutzungsschablone B gekennzeichneten Bereich wird zusätzlich eine Mindestgebäudehöhe (GH min.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und sind in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen.

## **A3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen
- a: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

### **A4.1 Offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A4.2 Garagen**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig (siehe Ziff. A5).

*Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.*

### **A4.3 Tiefgaragen**

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen und ihre Zufahrten sind im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A4.4 Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze zulässig.

## **A5 Flächen für Garagen**

Offene Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig:

Ga: Garagen zulässig

*Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.*

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) von Gebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind - mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker, Vordächer etc. - zu mindestens 80% der Dachflächen dauerhaft mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen, buntblühenden Mischung aus

gebietsheimischen Mager- und Trockenrasenarten (Gräser, Kräuter) und Sedumarten extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

## **A7.2 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

## **A7.3 Dezentrale Beseitigung / Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen ist zurückzuhalten und gedrosselt mit 15 l / (s\*ha) in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten.

## **A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „*Lärmschutz Grabenstraße Bodelshausen, Schalltechnische Untersuchung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplans „Grabenstraße“ in Bodelshausen, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2026*“, wird verwiesen.

### **A8.1 Schallschutzbebauung**

Zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005:2023-07 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs eine durchgängige, mindestens 6 m hohe Schallschutzbebauung in Richtung der Bahnhofstraße herzustellen. Die Höhe der Schallschutzbebauung wird dabei ab der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe im Bereich der gekennzeichneten Fläche für Schallschutzbebauung bemessen (Mindesthöhe 500,50 m ü. NHN).

Die Schallschutzbebauung kann im westlichen Bereich zugunsten der Errichtung einer Zufahrt und Parkierung um bis zu 10 m eingekürzt werden, wenn sichergestellt ist, dass die hinterliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen durch sonstige Maßnahmen, durch welche eine vergleichbare Abschirmung hergestellt wird, ausreichend geschützt werden oder sich diese in ausreichender Entfernung zur Bahnhofstraße befinden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ergänzend wird auf Ziff. A10 verwiesen.

## **A8.2 Erforderlicher passiver Schallschutz**

Im Geltungsbereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2“ in der Fassung 2018 nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in der Fassung 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße zu erfolgen.

Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2526-04 beziehungsweise die Gebäudelärmkarten Pläne 2526-07 und -10 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2026 zu Grunde zu legen.

Von den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im Planwerk zur schalltechnischen Untersuchung dargestellte Lärmpegelbereich. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind an den Gebäudeseiten mit Nachweispflicht fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Es ist auf die Anordnung von Wohnräumen an den zur Bahnhofstraße orientierten Seiten der Randbebauung zu verzichten, um aufwändige passive Lärmschutzmaßnahmen und um Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Beim Einsatz von Klima- und Lüftungsanlagen sowie Wärmepumpen ist nachzuweisen, dass der Lärmanteil der Anlagen je Gebäude den jeweils einzuhaltenden Richtwert der TA-Lärm an den beeinträchtigten schutzbedürftigen Einrichtungen um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A9.1 Pflanzverpflichtung**

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

**Pflanzverpflichtung 1 (pz1) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**  
(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht bebauten Flächen der privaten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder als Stellplatzflächen oder Aufenthaltsflächen genutzt werden, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

**Pflanzverpflichtung 2 (pz2) – Begrünung Stellplatzflächen**  
(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 offene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen ist.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Bäume gem. pz1 werden angerechnet.

## **A10 Bedingte Festsetzung**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme einer genehmigten Wohnnutzung in dem im zeichnerischen Teil mit „BF“ markierten Bereich ist erst zulässig, wenn eine Schallschutzbebauung (Schallschutzwand, Gebäude als Schallschutz etc.) die notwendige Schallabschirmung vornimmt (siehe „Fläche für Schallschutzbebauung“ Ziff. A8.1).

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

#### Dachform Garagen

Garagen sind mit begrünten Flachdächern oder Satteldächern (30°-55°) zu erstellen. Sofern zum Zeitpunkt der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften bestehende Garagen andere Dachformen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Verschiedene Formen von Dachgauben auf einer Gebäudeseite sowie übereinander angeordnete Dachgauben sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur an der Gebäudefassade angebracht zulässig. Diese dürfen die Oberkante Attika bzw. die Traufe nicht überragen und dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Im **gesamten Plangebiet** sind **unzulässig**:

- Lichtwerbung (selbstleuchtende bzw. angeleuchtete Werbeanlagen),
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Licht- und Laserkanonen sowie die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen in den Bereichen der pz-Flächen.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche als lebende Einfriedungen, als Zäune in Verbindung mit Bepflanzung oder zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarpaneele, Solarzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als lebende Einfriedungen, als offene Einfriedungen oder zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarpaneele, Solarzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt:

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mind. 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mind. 0,20 m aufweisen.

### **B3.2 Stützmauern**

Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist durch eine flächige Begrünung auf mind. 70% der Fläche zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die der Herstellung von Tiefgaragenzufahrten dienen.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Für Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,0 Stellplätze

Für Wohnungen zwischen 41 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Für Wohnungen über 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

## **B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

## **B6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nur insoweit, als sie i.S.d. § 74 Abs. 1 S. 2 LBO gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

# C KENNZEICHNUNG

## C1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster ein Altstandort. Die betreffende Fläche ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Der Altstandort „**Grabenstraße 25** (HOBA), Bodelshausen“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es handelt sich dabei jedoch weder um eine Altlast, noch um eine altlastverdächtige Fläche. Im Bereich des Altstandorts produzierte von ca. 1975-2015 die Fa. HOBA Lacke und Farben GmbH. Dabei wurde über einen langen Zeitraum und in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Zudem wurde auf dem Areal mehrfach bei Feuerwehrrübungen Löschschaum eingesetzt. Im Zuge der „Gefahrverdachtserkundung 2020“ wurde der Altstandort umfassend untersucht. Im Ergebnis wurden lokale Untergrundverunreinigungen festgestellt; eine Grundwasserverunreinigung konnte jedoch nicht nachgewiesen werden. Der Altstandort „Grabenstraße 25 (HOBA), Bodelshausen“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit „B (Belassen)“ bewertet. Dies bedeutet, dass im Falle einer späteren Umnutzung oder wesentlichen Änderung eine Neubewertung stattfinden muss. Bei Eingriffen in den Untergrund wird eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden das Erkundungsprogramm abzuklären. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung können Boden-, Grundwasser- und Gebäudeanalysen erforderlich werden. Erhöhte Entsorgungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

# **D HINWEISE**

## **D1 Bodendenkmale**

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetzes – DSchG für Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

## **D2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes zu berücksichtigen und ggf. ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

## **D3 Geotechnik / Baugrund**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicher o.ä.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. ingenieurgeologische Beratungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **D4 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **D4.1 Schutz von Bauwerken gegen Durchfeuchtung**

Aufgrund des in der Baugrunduntersuchung dargelegten Bemessungswasserstands kommen unterkellerte Gebäude sowohl im hangseitigen als auch im talseitigen Bereich innerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches zu liegen und erfordern Maßnahmen zum Schutz von Bauwerken gegen Durchfeuchtung. Auf Kapitel 8 der Baugrunduntersuchung wird verwiesen.

## **D5 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3.

## D6 Starkregen

Für das Plangebiet liegt keine kommunale Starkregengefahrenkarte oder Starkregenuntersuchung vor. Die zunehmenden Starkregenereignisse erfordern eine Berücksichtigung in der Planung. Daher soll bereits auf Ebene der Bauleitplanung auf mögliche Gefahrenlagen hingewiesen und Beteiligte für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sensibilisiert werden.

Im gegenwärtigen Fall könnte es aufgrund der Topografie im Gebiet mit dem nach Norden ansteigenden Gelände bei Starkregenereignissen zu Überflutungen im Bereich der Grabenstraße und ggf. einzelner Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Z.B. können Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher ausgebildet werden oder die Gebäudeöffnungen über Oberkante Gelände liegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser gem. § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden darf.

Die Gemeinde Bodelshausen stellt Informationen zum Schutz der Gebäude vor Starkregen auf Ihrer Homepage zusammen: [https://www.bodelshausen.de/leben-und-wohnen/wohnenundbauen/informationen+starkregen\\_bauvorsorge](https://www.bodelshausen.de/leben-und-wohnen/wohnenundbauen/informationen+starkregen_bauvorsorge)

## D7 Artenschutz

Für den Fachbereich Artenschutz liegen die Relevanzprüfung zum Artenschutz (Stand 09.12.2024) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 13.01.2026) jeweils erarbeitet durch StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, vor. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf die Gutachten wird verwiesen.

### D7.1 Vertiefende Untersuchungen auf Vollzugsebene

Im Bereich der Bestandsbebauung (alle Bereiche innerhalb des Plangebiets, die nördlich der Grabenstraße liegen), sind vertiefende Untersuchungen auf Vollzugsebene, sobald entsprechende Vorhaben vorliegen, durchzuführen. Bei Abbruch- oder Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden werden ggf. notwendige Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) auf Vollzugsebene festgelegt.

### D7.2 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen ist und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln liegt.

Die Rodung größerer Bäume muss im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar beschränkt.

Von diesen Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Begehungen im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen (vgl. Ziff. D7.1) keine Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen festgestellt wurden.

### **D7.3 Gebäuderückbau**

Der Gebäuderückbau ist auf den Zeitraum zwischen dem 01. November und 28. Februar beschränkt.

Von diesem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Begehungen im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen (vgl. Ziff. D7.1) keine Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen festgestellt wurden.

### **D7.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenverträgliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern).

### **D7.5 Vogelfreundliche Verglasung**

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt. Weitere Details können den folgenden Veröffentlichungen entnommen werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind:

- RÖSSLER ET AL. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- BUND NRW (HRSG): Vogelschlag an Glas
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2022): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben

### **D7.6 Anbringen von Nist- und Fledermauskästen**

Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, bei Neu- und Umbaumaßnahmen Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) und ggf. auch Nisthilfen für Mauersegler anzubringen.

# E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2024
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Bodelshausen, den	.....
Florian King Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# F ANHANG

## F1 Pflanzliste

### F1.1 Einzelbäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer -Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, etc.)	

Im Straßenraum ist zudem die Pflanzung geeigneter Sorten der GALK-Straßenbaumliste zulässig.

## F1.2 Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus ( <i>sehr giftig, eingeschränkte Empfehlung im Siedlungsbereich</i> )
Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemos
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Innerhalb der Siedlungslage ist darüber hinaus ist die Pflanzung weiterer fruchttragender und blühender Straucharten zulässig. Auch Fassadenbegrünungen sowie Kletter- und Ramblerrosen mit ungefüllten Blüten werden empfohlen.