



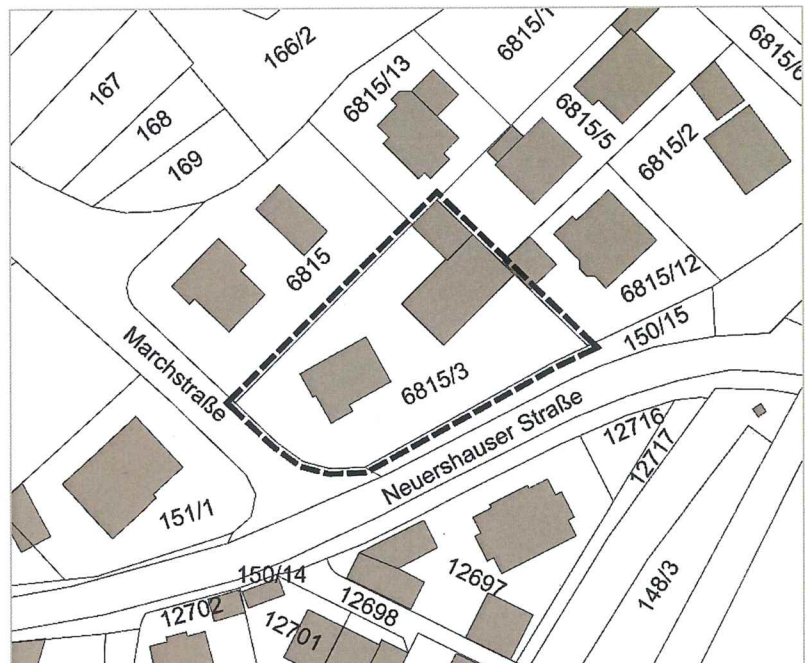
2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“

Satzung mit geänderten Bebauungsvorschriften
Deckblatt M 1:500
Deckblatt mit Ursprungsbebauungsplan M 1:500
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 04.11.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE BÖTZINGEN

über

Die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen hat am 04.11.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Marchstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Bötzingen in der Fassung der 1. Änderung vom 28.01.2005 (Datum der Rechtskraft).

Die nicht von der 2. Änderung betroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Marchstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 28.01.2005 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert fort.

§ 2

Inhalte der 2. Änderung

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt gestrichen, neu aufgenommen, ersetzt und ergänzt (kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise):

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ziffer 1.1 wird wie folgt ergänzt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Tankstellen sind unzulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die Ziffer 1.4.1 wird wie folgt ergänzt:

Die Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.4.2 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

1.4.2.1 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Die Ziffer 1.4.2.1 wird wie folgt ergänzt:

Die Höhe des natürlichen Geländes beträgt 188,5 m ü. NHN.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Die Ziffer 1.9 wird wie folgt neu aufgenommen:

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen wassergebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von 0,5 nicht überschreiten.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Für die Außenbeleuchtung sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölen ist unzulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

2.1 Außenwände von Wohngebäuden

Die Ziffer 2.1 wird wie folgt gestrichen:

~~Bei Wohngebäuden sind die Außenwände als Putzfassaden auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.~~

2.2 Dachformen und Dachflächen

Die Ziffer 2.2.1 (Dachformen) wird wie folgt ergänzt:

Zulässig sind auch Nebengebäude mit extensiv begrünten Flachdächern mit 0 – 10° Dachneigung und einer Substratschicht von mind. 10 cm.

Die Ziffer 2.2.3 (Dachgauben) wird wie folgt ersetzt:

~~Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.~~

~~Die Breite der Dachgauben darf insgesamt ½ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.~~

~~Bei Satteldächern muss der seitliche Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens 1,50 m betragen. Der Gaubenansatz muss mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen. Gauben müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.~~

Dacheinschnitte (Loggien) und Dachaufbauten in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sind bis zu einer Breite von unter 50% der jeweiligen Gebäudelänge in Summe zulässig. Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus) sind nicht zulässig. Es ist nur eine Form von Dacheinschnitten und Dachaufbauten pro Dachfläche zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen. Gauben müssen eine Dachneigung von mindestens 15° Dachneigung aufweisen oder als extensiv begrüntes Flachdach mit 0 – 10° Dachneigung und einer Substratschicht von mind. 10 cm ausgeführt werden.

Die Ziffer 2.2.4 (Dacheinschnitte) wird wie folgt gestrichen:

~~Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.~~

3. HINWEISE

3.1 Grundwasser

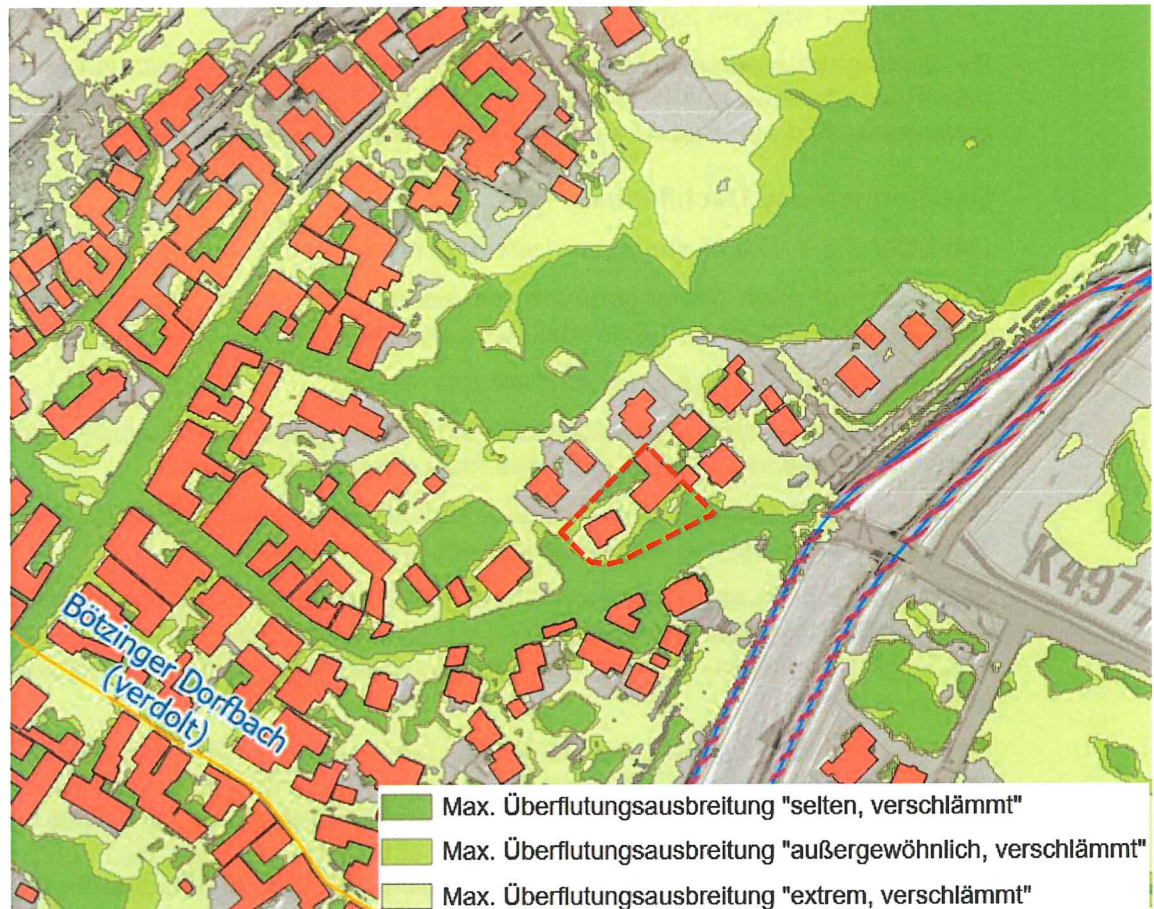
Es muss im Plangebiet von geringen Grundwasserflurabständen (< 3 m) ausgegangen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Bauwerke oder Bauteile im Plangebiet dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen.

Eine Gründung unterhalb des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) ist nicht zulässig. Eine hydrogeologische Untersuchung und Bestimmung des MHGW ist zu empfehlen, da dieser für die Bauwerksgründung und -abdichtung sowie Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet relevant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das „Bauen im Grundwasser“ sowie für „temporäre Grundwasserhaltungen“ während der Bauphase gegebenenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich wird, die rechtzeitig im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde (Fachbereich Umweltrecht) zu beantragen ist.

3.2 Starkregen

Nach den von der Gemeinde Bötzingen erstellten Starkregengefahrenkarten liegt, das überplante Flurstück in einem Bereich, der bei Starkregen überflutet werden kann.



Starkregengefahrenkarte mit Überflutungsausdehnungen sowie Verortung des Plangebiets, Quelle: Gemeinde Bötzingen (genordet, ohne Maßstab)

Gemäß § 5 (2) 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. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

3.3 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.4 Geologie

Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmassen" und "Neuenburg-Formation". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

3.5

Artenschutz

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen sowie verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, nicht zulässig. Große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen sind aus nicht-spiegelnden, nicht-reflektierenden und nicht-blenden Materialien herzustellen. Auf die aktuellen Informationen und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

§ 3

Bestandteile der 2. Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a) dem geänderten zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom 04.11.2025
 - b) den geänderten textlichen Teilen in § 2 dieser Satzung vom 04.11.2025
2. Beigefügt ist:
 - a) die Begründung vom 04.11.2025
 - b) der Umweltbeitrag vom 04.11.2025

§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bötzingen, den 04.11.2025

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bötzingen, den 17. Nov. 2025

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

21. Nov. 2025

Bötzingen, den 21. Nov. 2025

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister

