

GEMEINDE RECHBERGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN **Schillerstraße / Hölderlinweg**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 24.09.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem
Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Rechberghausen, den

Claudia Dörner
(Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

RECHTSGRUNDLAGEN

Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

zulässig sind:

- (1) Wohngebäude
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- (4) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen,
- (6) Gartenbaubetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- (7) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (8) Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Nutzungsschablone

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).

Die Traufhöhe ist definiert als Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (First).

Für Gebäude mit Satteldach gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Für bauliche Anlagen (inklusive untergeordneter Gebäudeteile) mit Flachdach oder flach geneigtem Dach gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax.).

Als untergeordnete Gebäudeteile gelten Anlagen, deren Grundfläche 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet und sich in ihrer Kubatur deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

ED = abweichende Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Ausdehnung des Hauptgebäudes beträgt

- 15,00 m in der längeren Gebäudeachse,
- 12,00 m in der hierzu rechtwinkligen Gebäudeachse.

Maßgebend sind die Außenkanten der Außenwände.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.

Die maximale Länge von Nebendachfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.

6. NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Kubatur von 20 m³ zulässig.

Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) BAUNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

8. WOHN EINHEITEN

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden. Nach oben gerichtete Leuchten und Spots (Uplighter) sind unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. DACHFORM

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Flach- und Pultdächer zulässig. Als untergeordnet gelten Gebäudeteile, deren Grundfläche 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet und sich in ihrer Kubatur deutlich dem Hauptgebäude unterordnen.

1.2. DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonbausteine in Form von Dachziegeln zulässig.

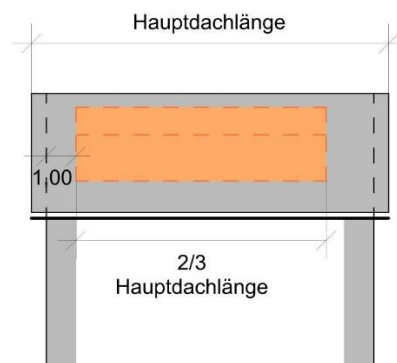
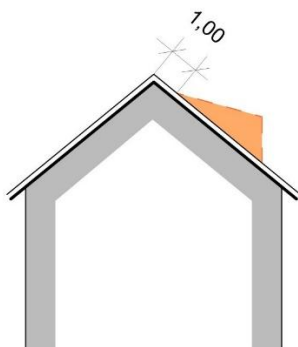
Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu mindestens 75% extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrasse genutzt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

1.3. DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

2.1. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Schotter- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen (wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Drainfugenpflaster) herzustellen.

2.2. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Mauern und Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen (insbesondere Photovoltaik- oder Solarzäune).

Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 0,5 m zur Grenze der Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht geregelt.

3. STELLPLÄTZE

§ 74 (2) 2 LBO

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

HINWEISE

1. **Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.**

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. **Regelung zum Schutz des Bodens**

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.