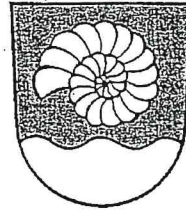




**GEMEINDE HÜLBEN**  
LANDKREIS REUTLINGEN



Bürgermeisteramt

19.11.2002 / 01.04.2003/24.06.2003

## **Textteil zum Bebauungsplan „Niederwiesen“**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. Seite 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950, 2013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)
- Bundesnaturschutz in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193)

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Altenhilfe:  
Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für Altenhilfe (Dauerpflege, Tagespflege, altengerechtes betreutes Wohnen) und Wohnen für Betriebsleiter und Pflegepersonal dieser Einrichtung sowie die erforderlichen ergänzenden Nutzungen (z.B. Küche, Wäscherei, Cafeteria, Speisesaal usw.)
  - 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Sondergebiet:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO  
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 20 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse: maximal III mit beschränkter Traufhöhe von 9,50 m gemäß §§ 16 und 20 BauNVO. Bei Pultdächern ist die niedrige Traufe maßgebend. Siehe hierzu die zeichnerischen Erläuterungen unter Ziffer IV.
  - 2.2 Mischgebiet:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 20 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse: maximal II mit beschränkter Traufhöhe von 4,50 m gemäß §§ 16 und 20 BauNVO. Bei Pultdächern ist die niedrige Traufe maßgebend. Siehe hierzu die zeichnerischen Erläuterungen unter Ziffer IV.
  - 2.3
    - a) Die Traufhöhe wird gemessen als Differenz zwischen a) dem (fiktiven) Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut und b) dem im Lageplan zum Bebauungsplan definierten Straßenniveau am Messpunkt. Die Bezugspunkte sind für jedes Grundstück im Lageplan eingezeichnet. Siehe hierzu die zeichnerischen Erläuterungen unter Ziffer IV.
    - b) Für gestalterisch untergeordnete Bauteile wie Erker, Gebäuderücksprünge, Zwerggiebel und Vorbauten ist eine Ausnahme zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vom Hausgrund vortreten.
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet MI wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt offene Bauweise, jedoch dürfen Gebäude länger als 50 m sein.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - a) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil festgelegt durch Baugrenzen.
  - b) Die im zeichnerischen Teil mit Bauverbot gekennzeichnete Fläche im Mischgebiet ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
5. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 5.1. Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht für den Abwasserhauptsammler der Gemeinde Hülben festgesetzt.
  - 5.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf dieser mit Leitungsrecht belasteten Fläche eine Bebauung ab einschließlich dem 1. Obergeschoss für die Schaffung eines Verbindungsganges zwischen den geplanten Gebäuden ab einschließlich dem 1. Obergeschoss möglich.

Die Überbauung ab einschließlich dem 1. Obergeschoss steht dem Nutzungszweck des Leitungsrechts nicht entgegen.

- 5.3 Der Zugang zur Kanalisationsleitung der Gemeinde Hülben für Reparaturen oder zum Austausch muss jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet sein.
- 5.4 Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine Bäume und keine tief wurzelnden Pflanzen gepflanzt werden.

## 6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2 Nebengebäude sind im Mischgebiet MI nur bis zu einer Größe von 40 cbm umbautem Raum zulässig.

## 7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

- 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2 Mit Garagen muss bei rechtwinkliger Anordnung zur Straße zur Straßenbegrenzungslinie bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges zu dessen Hinterkante ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) eingehalten werden.  
Bei Garagen, die parallel zur Straße angeordnet werden, muss vor dem Garagentor ein Stauraum von 5 m Länge vorhanden sein.

## 8. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Mischgebiet wird auf 4 Wohnungen begrenzt.“

## 9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Sie darf nicht mehr als 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße am Bezugspunkt liegen.  
Die Bezugspunkte sind für jedes Grundstück im Lageplan eingezeichnet.

## 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten Grünflächen wieder aufzubringen.
- 10.2 Im Mischgebiet MI sind auf den unüberbauten Grundstücksflächen die privaten Grün-

flächen als Natur- und Blumenwiesen anzulegen.

10.3 Die Versickerung von Dachflächenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

11. Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Ausgleichsmaßnahme Nr. 1:

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je 150 qm Grundstücksfläche ein standort-typischer einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte. Zugelassen sind auch Rosskastanie und Walnuss. Obstbäume sind zugelassen, sofern bewährte, resistente Sorten verwendet werden, deren Pflege keinen Pestizideinsatz erfordert.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12/14 cm.

Hinweis: Die Vorschriften zu Grenzabständen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg -NRG- gelten nicht ( § 27 NRG).

Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume erfolgt im Lageplan nicht.

Die unter Ziffer 11.1 festgesetzten Pflanzgebote für Bäume werden hierauf angerechnet.

11.2 Die Mindestgröße der Baumstandorte muss 4 qm betragen. Die Baumscheibe muss Mutterboden-Kontakt haben.

11.3. Ausgleichsmaßnahme Nr. 2:

Sämtliche Bepflanzungen in den öffentlichen und privaten Freiflächen sollen einheimische und standortgerechte Arten sein. Dies sind:

Hasel	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte. Zugelassen sind auch Rosskastanie und Walnuss.

Die wirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche ist bei der Gehölzwahl angemessen zu berücksichtigen.

Obstbäume und Obststräucher sind zugelassen, sofern bewährte, resistente Sorten verwendet werden, deren Pflege keinen Pestizideinsatz erfordert.

## 12. Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in die Privatgrundstücke sind zu dulden.

Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

## 13. Anfahrtsichtfelder:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Anfahrtsichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen sollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## III. Hinweise zum Bebauungsplan

### 1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

## 2. Rückstauklappen

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungsanlagen sind auf den Baugrundstücken Rückstauklappen vorzusehen.

## 3. Darstellungen in den Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in den Bauvorlagen in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

## 4. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal

Das Plangebiet wird künftig in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des geplanten Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landgestüt St. Johann liegen.

Nach ihrem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Recht die gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (3. Aufl., UVM 2001) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zone I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist.

Bei den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen sind hydrogeologisch zu begründende Ausnahmen einzelfallbezogen nach den gültigen Kriterien und Voraussetzungen („Ergänzende hydrogeologische Hinweise zu Erdwärmesonden“, LGRB 2001) zu beurteilen.

## 5. Einwirkungsbereich der L 250:

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 250, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an der Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

#### IV. Zeichnerische Erläuterungen

siehe Anlage 1

Ausgefertigt:

Hülben, den 25. Juni 2003



Notter  
Bürgermeister

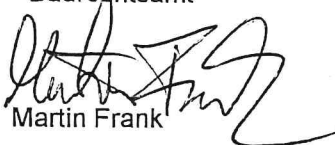


Gz.: 32/2 – 621.41

#### **Bebauungsplan „Niederwiesen“**

Das Landratsamt hat mit Erlass  
vom 24.09.2003 den Bebauungsplan  
gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch  
**g e n e h m i g t .**

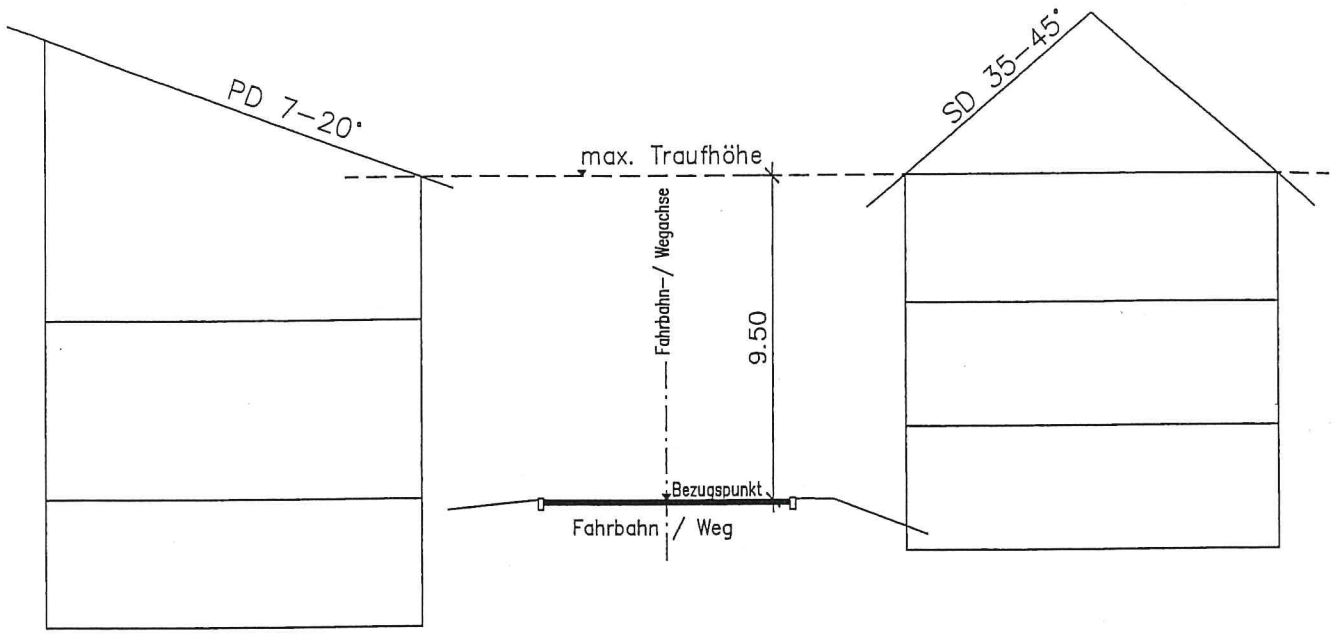
Reutlingen, den 24. September 2003  
LANDRATSAMT REUTLINGEN  
- Baurechtsamt -



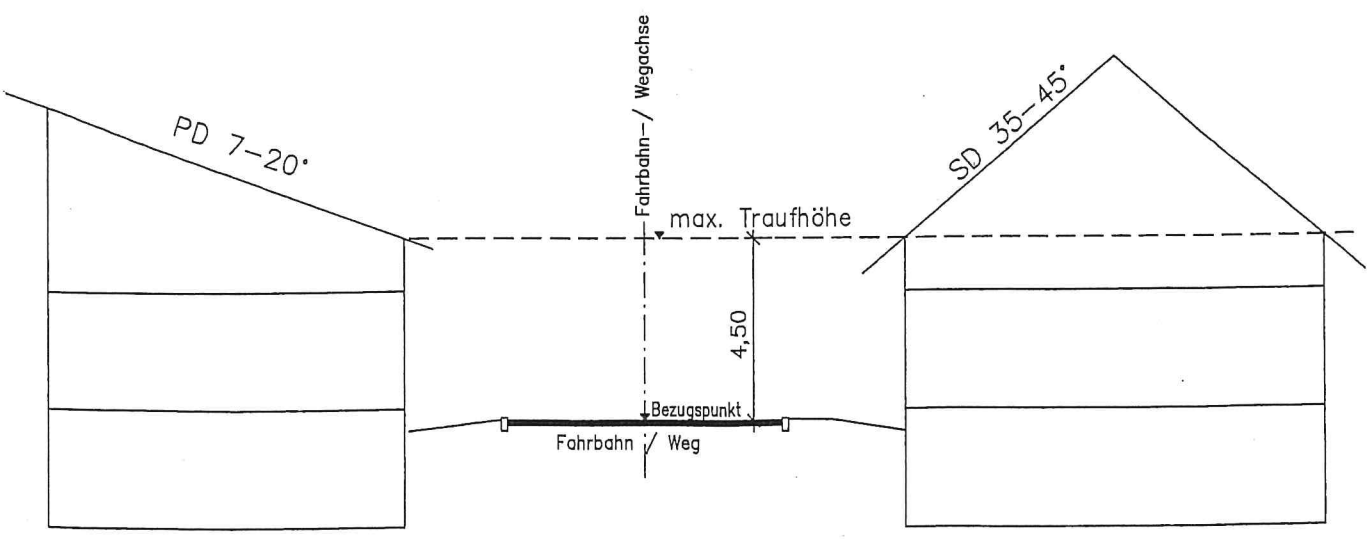
Martin Frank



# Prinzipskizze für 3-geschossige Bauweise (S0)

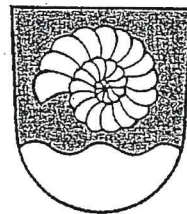


# Prinzipskizze für 2-geschossige Bauweise (M1)





**GEMEINDE HÜLBEN**  
LANDKREIS REUTLINGEN



Bürgermeisteramt

Anlage 2 der Satzung über den  
Bebauungsplan "Niederwiesen"  
vom 24.06.2003

19.11.2002

## **Örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Niederwiesen“**

### **I. Rechtsgrundlage:**

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760))

### **II. Örtliche Bauvorschriften:**

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1.1. Im Mischgebiet MI sind für Hauptgebäude, freistehende Nebengebäude sowie freistehende Garagen nur Pultdächer, Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf die Abwalmung maximal 1/3 der Giebelhöhe betragen.
  - 1.2. Im Sondergebiet sind für Hauptgebäude Pultdächer, Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Für untergeordnete bauliche Anlagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
  - 1.3. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss bei Pultdächern zwischen 7° und 20° liegen, bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern zwischen 35° und 45°.  
Siehe auch Einträge im Lageplan.  
Die Dachneigung von Garagen mit Satteldach oder Krüppelwalmdach muss der Dachneigung des Hauptgebäudes nicht entsprechen. Sie darf jedoch nicht weniger als 20° betragen.  
Die Dachneigung von Garagen mit Pultdach muss zwischen 7° und 20° liegen.
  - 1.4. Nebenfirste sind bis zu einer Länge von 60% der Länge des Hauptfirstes zulässig.
  - 1.5. Dachaufbauten sind mit folgenden Beschränkungen zulässig:
    - Die Länge der Dachaufbauten darf 40% der Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten.
    - Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
    - Der obere Ansatz der Dachgaube muss zum First einen Abstand von mindestens 0,80 m haben. Dieser Abstand ist im Verlauf der Dachneigung zu messen.
    - Es sind je Dachseite entweder nur Dachaufbauten oder nur liegende Dachfenster zulässig.

- 1.6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.7. Liegende Dachfenster:  
Je Dachfläche sind maximal 3 liegende Dachfenster zulässig.
- 1.8. Dachvorsprünge:  
An der Giebelseite und an der Traufseite sind Dachvorsprünge mit mindestens 40 cm auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- 1.9 Dachdeckung:  
Für die Dachdeckung dürfen im Mischgebiet MI nur Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden.  
Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO sind Wintergärten mit Glasdach zulässig. Im Sondergebiet dürfen für die Dachdeckung Ziegel, Betondachsteine oder nicht reflektierende Metalleindeckungen verwendet werden. Dächer mit extensiver Begrünung sind zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

## 2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1. Die Außenwände sind überwiegend als Putzflächen auszuführen. Zur Gliederung der Fassade sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig.
- 2.2. Die Fassaden können mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
- 2.3. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

## 3. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

- 3.1. Nebengebäude sind im Mischgebiet MI nur mit Pultdach oder Satteldach zulässig. Im Sondergebiet sind Nebengebäude mit Pultdach, Satteldach oder extensiv begrüntem Flachdach zulässig.  
Bei Satteldächern darf die Dachneigung die im Lageplan eingetragene Dachneigung unterschreiten.
- 3.2. Die Außenwände sind als Holzverschalung oder verputztes Mauerwerk auszuführen.

## 4. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen im Mischgebiet MI sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 40 qm und 70 qm 1,5 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 qm 2,0 PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Ergibt sich bei der so ermittelten Stellplatz-Zahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1. Zulässig sind nur Einfriedigungen aus Holz, Maschendrahtzaun, Hecken aus heimischen Laubgehölzen, immergrüne Hecken oder Naturstein.

5.2. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 1,50 m.  
Sofern die Einfriedigung oder Teile davon aus Naturstein besteht, darf die Höhe des Natursteins maximal 0,50 m betragen.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne bzw. Verkabelung möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

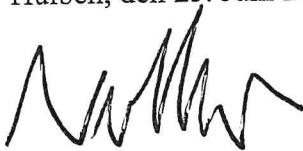
8. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenziegel, Rasengittersteine oder durchlässiger Kies- und Schotterbelag).

9. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind unzulässig.

Ausgefertigt:  
Hülben, den 25. Juni 2003



Notter  
Bürgermeister



Gz.: 32/2 – 621.41

**Bebauungsplan „Niederwiesen“**

Das Landratsamt hat mit Erlass vom 24.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch **g e n e h m i g t**.

Reutlingen, den 24. September 2003  
LANDRATSAMT REUTLINGEN  
- Baurechtsamt -



Martin Frank

