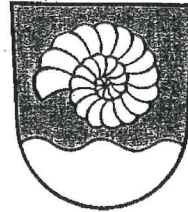




**GEMEINDE HÜLBEN**  
LANDKREIS REUTLINGEN



Bürgermeisteramt

Anlage 1.1 zur Satzung vom 23.10.2007 über  
den Bebauungsplan „Nördliche Rietenlaustraße

23.10.2007

***Textteil des Bebauungsplans und Örtliche Bauvorschriften  
„Nördliche Rietenlaustraße“***

**I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 58)

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

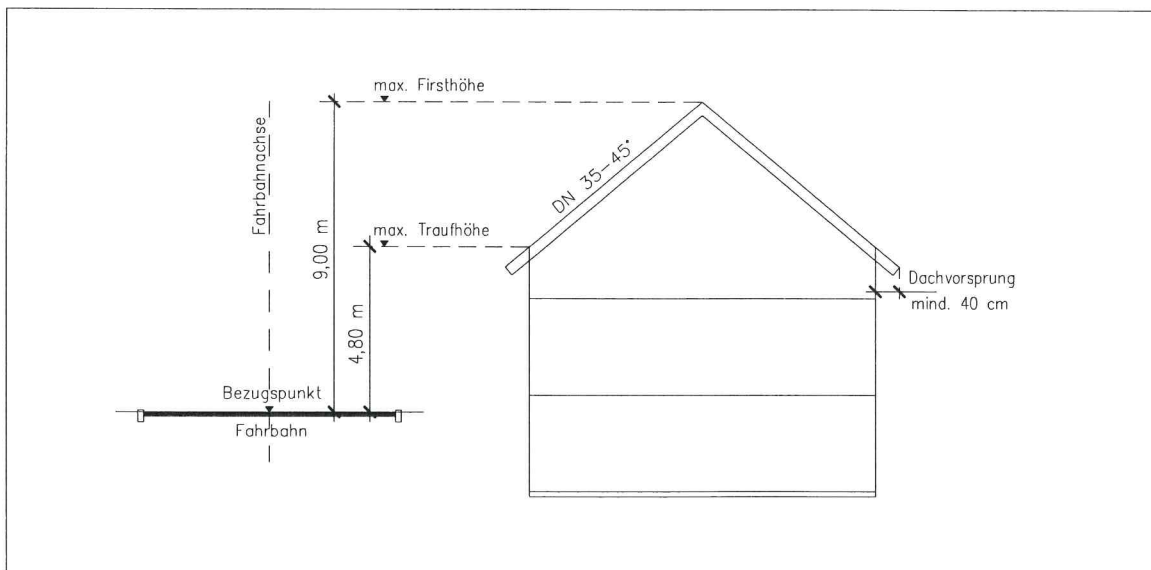
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

siehe auch Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO

- 2.2 Die Traufhöhe TH darf maximal 4,80 m betragen.  
 Sie errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Lageplan für jedes Grundstück eingezeichneten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.  
 Für gestalterisch untergeordnete Bauteile wie Erker, Gebäuderücksprünge, Zwerchgiebel und Vorbauten ist eine Ausnahme zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vom Hausgrund vortreten.  
 Siehe hierzu auch Skizze unter Ziffer 2.4.
- 2.3 Die Firsthöhe FH darf maximal 9,00 m betragen.  
 Sie errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Lageplan für jedes Grundstück eingezeichneten Bezugspunkt und der Oberkante des Firstziegels bzw. des höchsten Dachpunktes.  
 Nicht angerechnet werden technische Aufbauten, Kamine usw.  
 Siehe hierzu auch Skizze unter Ziffer 2.4
- 2.4 Skizze zur Errechnung der Traufhöhe und der Firsthöhe:



### 3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

#### 4.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4.2 Als Ausnahme zulässige Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO):  
 Gebäude können als Ausnahme dann als Grenzbau zugelassen werden, wenn eine Grenzwandfläche von 30 qm und eine Grenzbaulänge von 8 m nicht überschritten werden. In diesen Gebäuden auf der Grundstücksgrenze sind innerhalb des sonst bei offener Bauweise einzuhaltenden gesetzlichen Grenzabstandes nur Funktionsräume, Nebenräume und Garagen zulässig.“

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil festgelegt durch Baugrenzen.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o.ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis maximal 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

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

5.1 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 25 cbm umbautem Raum zulässig.

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

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.  
Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen unzulässig.

6.2 Garagen mit Einfahrt parallel zur Erschließungsstraße sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Dabei muss jedoch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges zu dessen Hinterkante mindestens 1,50 m betragen.

6.3 Bei Garagen mit Einfahrt rechtwinklig von der Straße muss von Garagentoren und von überdachten Stellplätzen (offene Garage) zur Straßenbegrenzungslinie bzw. beim Vorhandensein eines Gehweges zu dessen Hinterkante ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) eingehalten werden.  
Auch bei Anordnung der Garage oder des überdachten Stellplatzes parallel zur Straße ist vor dem Garagentor ein Stauraum von 5 m einzuhalten

6.4 Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert werden.

6.5 Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet.

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

7.1 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 dem Baugrundstück wieder aufzubringen.

7.2 Die unüberbauten Grundstücksflächen sind als Natur- und Blumenwiesen anzulegen. Zulässig ist auch eine Nutzung als Haus- und Nutzgarten.

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

8.1 Ausgleichsmaßnahme A1:

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein standorttypischer 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.

Gepflanzt werden müssen Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm.

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

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.

8.2 Ausgleichsmaßnahme A2:

In dem im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebot entlang der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechend dem Planeintrag landschaftstypische Sträucher zu pflanzen wie:

Roter Hartriegel	(cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Ros spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)

- 8.3 Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:  
Sämtliche Bepflanzungen in den 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)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
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.

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.

- 8.4 Ersatzmaßnahme E 1:

Pflege und Entwicklung des Krautsaums um ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop auf dem Flst. Nr. 236, Biotop Nr. 1132 a, 0,040 ha, auf allen Seiten. Das Biotop umfasst Feldhecken, die auf Steinriegeln am südöstlichen Ortsrand von Hülben aufgewachsen sind.

Der Krautsaum soll hier für Flora und Fauna (besonders im Sinne des Artenschutzes) verbessert werden. Die Pflege der Hecke (Gehölzpflege) ist von der Ausgleichsmaßnahme ausgenommen.

Im Bereich der Hecken sind verschiedene Ablagerungen an mehreren Stellen (Müll, Erde, Bauschutt), so vorhanden, zu entfernen.

Der Staudensaum soll 1 – 2 m breit sein und nur alle 2 – 3 Jahre gemäht werden. Die Mahd soll abschnittsweise jährlich durchgeführt werden, so dass im Rhythmus von 2 – 3 Jahren alle Bereiche kontinuierlich gepflegt werden. Das Mähgut abzufahren. Auf die angrenzenden Nutzungen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

9. Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und Masten für die Beschilderung und Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend an den 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.

Dasselbe gilt für Masten der Straßenbeleuchtung und der Straßenbeschilderung.

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan

#### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

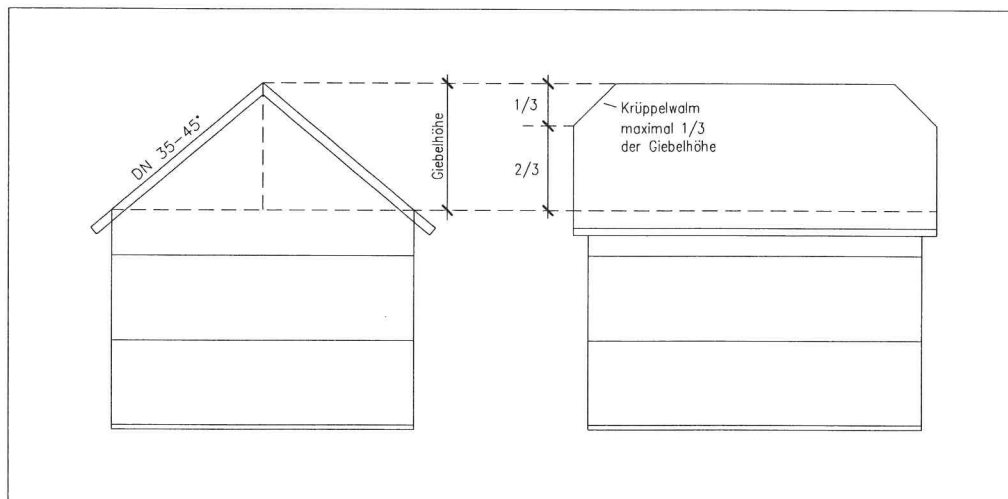
##### 1.1 Dachform:

Für Hauptgebäude, freistehende Nebengebäude und Garagen sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf die Abwalmung maximal  $\frac{1}{3}$  der Giebelhöhe betragen (siehe Skizze).

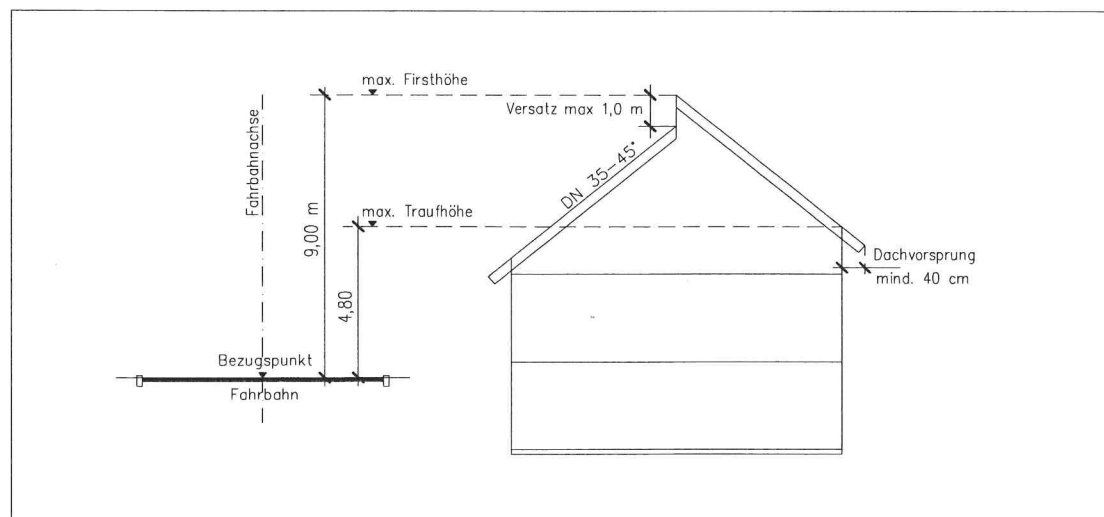
Garagen sind auch mit Flachdach oder Pultdach zulässig.

Zwei gegeneinander laufende Pultdächer („versetztes Satteldach“) mit einem Versatz von bis zu 1,0 m sind zulässig. Diese Dachform unterliegt bezüglich der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe und der Dachneigung den gleichen Festsetzungen wie ein Satteldach (siehe Skizze).

##### Skizze zum Krüppelwalmdach:



##### Skizze zum versetzten Pultdach:



### 1.2 Dachneigung:

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 35° und 45° liegen.

Siehe auch Eintrag im Lageplan.

Die Dachneigung von Garagen mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Pultdach muss der Dachneigung des Hauptgebäudes nicht entsprechen. Sie darf jedoch nicht weniger als 20° betragen.

### 1.3 Nebenfirste:

Nebenfirste sind bis zu einer Länge von 60 % der Länge des Hauptfirstes zulässig.

### 1.4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster:

Dachaufbauten sind mit folgenden Beschränkungen zulässig:

a) Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 50 % der Firstlänge betragen.

b) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Dabei sind folgende Abstände mindestens einzuhalten:

1,50 m zum Ortgang

0,80 m zur Traufe

0,80 m zum First

c) Zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen.

d) Sind auf einer Dachfläche nur Dachflächenfenster geplant, sind maximal 3 Dachflächenfenster zulässig.

e) Sind auf einer Dachfläche sowohl Dachaufbauten als auch Dachflächenfenster geplant, sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

f) Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

Bei Sonderformen ist als Ausnahme der Dachaufbau mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Wird Kupfer verwendet, muss das Material beschichtet sein.

1.5 Gebäudeteile, die nur teilweise von Dachflächen umgeben sind und mit Außenwänden des Gebäudes direkt verbunden sind, sind zulässig.

1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.7 Dachvorsprünge:

An der Giebelseite und an der Traufseite sind Dachvorsprünge mit mindestens 40 cm auszuführen.

### 1.8 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen und schwarz getönten Farben verwendet werden.

Wintergärten sind mit Glasdach zulässig.

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

2.1. Die Außenwände sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung der Fassade sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig.

Grelle und leuchtende Farbtöne sind unzulässig.

Gebäude aus Massivholz oder mit Holzverkleidung sind zulässig.

2.2. Die Fassaden können mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.

2.3. Kunststoffe oder stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 3. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

3.1 Die Gebäude sind nur mit Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf die im Lageplan eingetragene Dachneigung unterschreiten. Sie darf jedoch nicht weniger als 20° betragen.

3.2 Die Außenwände sind als Holzverschalung oder verputztes Mauerwerk auszuführen.

3.3 Hinweis:

Bei der Errichtung von freistehenden Nebengebäuden einschließlich Gewächshäusern, die nicht der Landwirtschaft dienen und von Menschen betreten werden können, sind die Bestimmungen der Landesbauordnung zu beachten.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis zu 40 qm 1 (ein) PKW-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 40 qm 2 (zwei) PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

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

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

5.2. Die maximal zulässige Höhe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,70 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn. Sockelmauern zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,40 m über Oberkante Fahrbahn oder Gehweg zulässig.

5.3. Im übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg vom 08.01.1996.

### 6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Die Antenne darf nur auf der Dachfläche angebracht werden. Andere Anbringungsorte sind unzulässig.

## 7. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 7.1 Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:  
Offene 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 Kies- und Schotterbelag).
- 7.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 7.3 Entlang der Erschließungsstraße dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf maximal die halbe Grundstückslänge entlang der Straße befestigt werden, maximal jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf maximal 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

## 8. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

## **IV. Hinweise zum Bebauungsplan**

### 1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Weiter wird auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen.

### 2. Entwässerung

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

Das Untergeschoss kann nicht auf allen Grundstücken im Freispiegelgefälle entwässert werden.

### 3. Bauvorlagen und Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe –EFH– sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Baulagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH, die Traufhöhe, die Firsthöhe

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 liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des künftigen Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landgestüt St. Johann.

Nach seinem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Recht die gemeindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. erweiterte Neuauflage, UM 2005) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist. Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn die Erdwärmesonde in einem Geringleiter bzw. außerhalb des genutzten Grundwasserleiters eingerichtet werden soll und als Wärmeträgerflüssigkeit ausschließlich Wasser eingesetzt wird. Für das Wohngebiet hydrogeologisch begründete Ausnahmen zur Errichtung von Erdwärmesonden sind möglich, da das Plangebiet außerhalb des unmittelbar genutzten Grundwasserleiters liegt. Voraussetzung ist, dass als Wärmeträgermittel entsprechend dem o.g. Leitfaden nur Wasser eingesetzt wird.

#### 5. Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehmgefüllter Spalten, Baugrubensicherung etc.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates fachkundiges Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

#### 6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Derzeit sind der Gemeinde Hülben keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

Ausgefertigt:

Hülben, den 24.10.2007

Siegmond Ganser  
Bürgermeister

