
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan
„Schlehenäcker“ Hülben

vom 19.04.2011 / 26.07.2011



Gemeinde Hülben, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- A 1 Art der baulichen Nutzung
 - A 2 Maß der baulichen Nutzung
 - A 3 Bauweise
 - A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - A 5 Gebäudestellung
 - A 6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken
 - A 7 Stellplätze und Garage
 - A 8 Verkehrsflächen
 - A 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - A 10 Sichtfelder
 - A 11 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - A 12 Flächen für Versorgungsanlagen
 - A 13 Öffentliche Grünflächen
 - A 14 Private Grünflächen
 - A 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - A 16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - B 2 Werbeanlagen
 - B 3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen
 - B 4 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - B 5 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen
 - B 6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- C Hinweise und Empfehlungen
- D Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung (inkl. Umweltbericht mit Anlagen).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die für Teilbereiche des Planbereichs existierenden Bebauungspläne „Berg“ und „Steinige Morgen“ werden durch den Bebauungsplan „Schlehenäcker“ teilweise überlagert und für dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

Für die Baugebiete MI 1, MI 2 und das Sondergebiet SO 1, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Schlehenäcker“ sind, bleiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Berg“ bestehen.

Für das Baugebiet MI 3, das Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schlehenäcker“ ist, bleiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinige Morgen“ bestehen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

A1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

A1.3 SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO 1

Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die einem Reitbetrieb dienen.

Außerdem sind zulässig in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Reitbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet sind.

SO 2

Zulässig sind nur die Erstellung eines Reitplatzes als Sandplatz und die Errichtung einer Dunglege.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA und mind. HbA.
- Zahl der Vollgeschosse
- maximale Traufhöhe TH

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Mindestmaß der Gebäudehöhe (mind. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Die Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten. Bei der Dachform eines Pultdaches, Dachneigung 5° – 15°, ist der Hochpunkt (First) nach Süden bzw. Südwesten zu orientieren.
- Die zulässigen max. und mind. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
Zulässig sind entsprechend den Eintragungen Einzelhäuser und Doppelhäuser
- g : geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO).

A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) bis zu einer Größe von 25 m³ umbauten Raum zulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes SO 2 ist in den dafür gekennzeichneten Bereichen eine Dunglege zulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes SO 2 ist in den dafür gekennzeichneten Bereichen ein Reitplatz als Sandplatz zulässig.

A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen und der Mindest-Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw. Mindestmaß sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe TH, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche um höchstens 0,5 m überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird die Mitte des Grundstücks festgelegt.
- Sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan für ein Grundstück Bezugspunkte für die EFH eingezeichnet, so sind diese für die Berechnung zugrunde zu legen.
- Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke muss nach der Bebauung auf dem Geländeniveau, Höhe über N.N. entsprechend der festgelegten zulässigen Höhentoleranzen der EFH liegen.

A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MI „Höfle“, WA 1 „Höfle“ und WA 2 „Höfle“ sind ausschließlich Garagen, die in die Gebäude integriert werden, zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MI 4 und WA 3-6 sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in den jeweils hierfür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Bebauungsplan „Schlehenäcker“

- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- Nicht in Gebäude integrierte Garagen sind nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

A8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.
- A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Höfle“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- Ir Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstückspartellen und der Versorgungsträger.

A10 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber u. ä. sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

A11 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Sondergebiet SO 1 zugelassen Gebäude und Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, unzumutbare Nachteile und Belästigungen, insbesondere Geruchsbelästigungen, für das angrenzende Mischgebiet nicht hervorgerufen werden können. Es ist Vorsorge zu treffen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung (siehe Emissionsbewertung des bestehenden Pferdebetriebs mit Reithalle (Fl.-Stück 1976) vom Regierungspräsidium Tübingen).

A12 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung von Versorgungsanlagen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

A13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**A13.1 Grünzüge**

Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Ausgleichsfläche“) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot **PFG 2** zu beachten.

A13.2 Spielplatz

Die mit den Zweckbestimmungen Spielplatz definierten Flächen im Bereich der Grünzäsuren sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei ist das Pflanzgebot PFG 2 zu beachten.

A 13.3 Grünzäsur zum bestehenden Bebauungsplan „Steiniger Morgen

Bereiche der Grünzäsur zu den angrenzenden Grundstücken des bestehenden Bebauungsplanbereiches „Steiniger Morgen“ sind als überwiegend öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“; „Retentionsfläche“) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Hierbei ist das Pflanzgebot PFG 1 zu beachten.

A14 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünzäsur zu den angrenzenden Grundstücken des bestehenden Bebauungsplanbereiches „Steiniger Morgen“.
Die Fläche ist als private Grünfläche gem. PFG 6 zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Private Grünflächen 1 und 2 östlich und westlich des Sondergebietes SO 2:
Die Flächen sind als private Grünflächen gem. PFG 7 zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

A15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen so wie die Flächen mit Solar- / Photovoltaikanlagen.
Kombinierte Lösungen sind möglich.
- Wasserdurchlässigkeit: Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.
- Ein- und Durchgrünung: Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Baumstandorte sind gemäß den Pflanzgeboten A 16 zu bepflanzen. Die textlichen Erläuterungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls gemäß den Pflanzgeboten A 16 umzusetzen. Je Baugrundstück ist pro 250m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Oberflächenwasserretention: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Straßenflächen ist den offenen Retentionsmulden in den angrenzenden Grünflächen zuzuführen.
Das Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück dezentral zu versickern.

- Artenschutz: Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten bei Pflanzungen ist gemäß den Pflanzgeboten A 16 umzusetzen.

Die Anlage von Kleinstrukturen, wie Lesesteinriegeln, sowie das Anbringen von Vogelnistkästen und mind. Fledermausnistkästen ist in den öffentlichen Grünflächen an geeigneten Stellen durchzuführen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft in ihrer Funktion zu unterhalten.

A16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A16.1 Pflanzgebote

PFG 1 Lockere Baum- / Strauchgruppen

Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot im Norden des Planungsgebietes sind als extensiv gepflegte Wiesen mit einzelnen heimischen, hochstämmigen Laubbäumen (pro 120m² mind. 1 Baum) sowie lockeren frei wachsenden Strauchgruppierungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Bauten und Beläge sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der Gehölzfläche (Sträucher) muss mindestens 40 % an der Gesamtfläche betragen.

Dabei sind zu 100% heimische Gehölze der Artenliste (Heimische Bäume und Sträucher) im Anhang zu verwenden.

Empfohlen werden klein- bis mittelkronige Bäume, z. B.

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Malus silvestris	- Holz-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

sowie Obstbaumhochstämme

PFG 2 Anpflanzungen Grünzäsuren, Spielplatz

Die Flächen mit PFG 2 sind als landschaftliche Grünzäsuren anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind die für die Retention notwendigen Flächen (rund 50 %) als extensiv gepflegte Wiesen zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche des PFG 2 sind mit einzelnen, lockeren, freiwachsenden Strauchgruppierungen der Artenliste „Heimische Sträucher“ auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die notwendigen Zugangsbereiche sind als begrünte Beläge (Schotterrasen) auszubilden. Pro 70 m² PFG 2-Fläche ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18/20) der Artenliste „Heimische Bäume“ oder 2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 3 Baumreihe entlang Planstraße

Entlang der Planstraße sind standortgerechte Hochstämme (Stammumfang 18/20) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen parallel zur Straßenbegrenzung sind für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze zulässig.

Es sind Arten und Sorten der Gehölze der Artenliste (Heimische Bäume) im Anhang wahlweise zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist innerhalb der Reihe eine Art anzupflanzen.

PFG 4 Markante Einzelbäume in den Wohnhöfen (Höfle)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind markante Einzelbäume anzupflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die platzzentralen Bäume sind Hochstämme (Stammumfang 20/25) als Charakterbäume anzupflanzen. Für die Platzeingangsbäume ist die Arten- und Qualitätswahl dem Pflanzgebot 3 anzupassen. Geringe Standortabweichungen sind zur optimalen Platzgestaltung sowie notwendiger Feuerwehruzufahrten möglich.

Es sind Arten und Sorten der Gehölze der Artenliste (Heimische Bäume) im Anhang wahlweise zu verwenden.

PFG 5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Je Baugrundstück ist pro 250m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind Arten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu mind. 50 % der gesamten Bepflanzung zu verwenden. Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.

Das Anbringen von Vogel- und Fledermausnistkästen wird empfohlen.

PFG 6 Private Grünflächen mit lockeren Baum- / Strauchgruppen

Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot im Norden des Planungsgebietes sind als extensiv gepflegte Wiesen mit einzelnen heimischen, hochstämmigen Laubbäumen (pro 120m² mind. 1 Baum) sowie lockeren freiwachsenden Strauchgruppierungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Bauten und Beläge sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der Gehölzfläche (Sträucher) muss mindestens 40 % an der Gesamtfläche betragen.

Dabei sind zu 100% heimische Gehölze der Artenliste (Heimische Bäume und Sträucher) im Anhang zu verwenden:

Empfohlen werden klein- bis mittelkronige Bäume, z. B.

Acer campester	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie Obstbaumhochstämme

PFG 7 Private Grünflächen im SO

Die Flächen sind ausschließlich als Wiesen- und Weideflächen zu nutzen.

PFG 8 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher „Steiniger Morgen“

Entsprechend dem Planeintrag sind ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen (Artenliste heimische Bäume und Sträucher).

A16.2 Pflanzbindung

Erhalt des vorhandenen Biotops

A16.3 Dachbegrünung

Im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Gebäuden zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie die Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlagen. Kombinierte Lösungen sind möglich.

Für extensive Dachbegrünung empfohlene Arten:

Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiele-Arten
Poa-Arten	- Rispen-Arten

Kräuter:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne
Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

In Ergänzung mit Gräsern und Stauden

Anhang Artenliste „Heimische Bäume“:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	- Roskastanie
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche

Bebauungsplan „Schlehenäcker“

Fraxinus excelsior	- Gew. Esche
Juglans regia	- Walnuss
Malus silvestris	- Holz-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	- Birne
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume/ Hochstamm:

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, mind. Stammumfang 8-10.

Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten oder deren Sorten.

- Most-/Wirtschaftsäpfel
(Bsp.: Goldparmäne, Gehrers Rambour, Jakob Fischer, Bohnapfel,...),
- Most-/Wirtschaftsbirnen
(Bsp.: Gute Luise, Alexander Lucas, Wasserbirne, Palmischbirne, ...)
- Zwetschgen
(Bsp.: Wangenheimer Frühzwetsche, Kandler Zuckerzwetsche, Hauszwetsche,..)
- Kirschen
(Bsp.: Hedelfinger Riesen, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, ...)
- Wildkirschen
(Bsp.: Traubenkirsche - Prunus padus, Vogelkirsche – Prunus avium)

Artenliste „Heimische Sträucher“:

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Berberitze
Buxus sempervirens	- Buchs
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	- Wildrosen
Salix in Arten	- Weide
Sambucus in Arten	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- Dachform 1:	max. HbA 8,00 m max. Traufhöhe TH 7,00 m	Satteldach/Walmdach	15° - 35° DN
- Dachform 2:	max. HbA 7,00 m	Flachdach Pulldach	0° - 5° DN 5° - 15° DN
- Dachform 3:	max. HbA 9,00 m min. HbA 6,50 m	Flachdach Pulldach Satteldach/Walmdach	0° - 5° DN 5° - 15° DN 15° - 35° DN

- Bei der Ausführung als Pulldach sind die Hochpunkte (Firste) nach Süden bzw. Südwesten auszurichten.

- Bei der Ausführung als Satteldach bzw. Walmdach sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.

- Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

B1.2 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind in Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 40 m² und 70 m² 1,5 Pkw-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² 2 Pkw-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).
Ergibt sich bei der so ermittelten Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

B1.3 Fassadengestaltung

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für Werbeanlagen in **WA**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Für Werbeanlagen in **MI**-Gebieten gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung.

B4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig soweit sie die unter Ziff. A6 festgesetzte EFH nicht über- bzw. unterschreiten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen müssen zum Nachbargrundstück flach auslaufen.

B5 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich oberhalb der mind. HbA ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B6.1 Durchgrünung

PFG 5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je Baugrundstück ist pro 250m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind Arten der Liste „Heimische Bäume und Sträucher“ zu mind. 50 % der gesamten Bepflanzung zu verwenden. Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.

B6.2 Beläge

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

B6.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Lattenzäune aus unbehandeltem Holz bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie eingewachsene Zäune beliebiger Art.
- Sockelmauern sind unzulässig.
- Im Bereich des Sondergebietes SO 1 für einen Reitbetrieb sind innerhalb der an das SO 1-Gebiet angrenzenden privaten Grünfläche (Bestand) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus spec.	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum spec.	- Liguster

Die folgenden Arten sowie vergleichbare Arten sind bei den freiwachsenden Hecken wahlweise zu verwenden:

Chaenomeles x superba	- Zierquitte
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera nitida ‚Elegant‘	- Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Salix purpurea ‚Nana‘	- Zwerg-Purpur-Weide
Spiraea spec.	- Spierstrauch
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	- Zwerg-Kranzspiere
Sambuca nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum spec.	- Schneeball

B6.4 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück dezentral zu versickern.

Die Versickerung gering verschmutzter Regenabflüsse in den Untergrund muss mittels Muldenversickerung oder über Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen. Eine direkte unterirdische Versickerung über Schächte und Rigolen ist nicht zulässig.

Die Versickerung ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zu ermöglichen. Die Sickerfläche muss mind. 10 % der abflusswirksamen Fläche betragen; geringere Flächen sind nur mit entsprechendem Nachweis möglich.

Zur Zwischenspeicherung muss je 100 m² angeschlossener Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden (z.B. flache Mulde, 5 m lang, 2 m breit, 0,30 cm tief).

Der Abstand der Mulden zum Haus sollte bei unterkellerten Gebäuden 4-6 m und bei nichtunterkellerten Gebäuden 2-3 m betragen.

Die Zuleitung zur Sickerfläche sollte oberflächlich in begrünte Sammelmulden erfolgen. Die Anzahl der Fallrohre ist zu minimieren.

Zur Vermeidung einer nachteiligen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist ein Notüberlauf vorzusehen. Der Notüberlauf ist an die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Grünflächen bzw. Versickerungsanlagen für die Straßenentwässerung anzuschließen. Eine Einleitung des Notüberlaufs in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht möglich.

Da auf den südlich der Erschließungsstraße gelegenen, im Lageplan zum Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Garagenbauflächen, keine eigene Fläche für die Anlage einer Versickerung zur Verfügung steht, müssen diese an die Versickerungsanlage für die Straßenentwässerung der Gemeinde angeschlossen werden. Hierzu wird auf den an die Garagen angrenzenden Grundstücken jeweils ein Leitungsrecht für das Einlegen einer Abwasserleitung festgesetzt.

Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers muss im Entwässerungsantrag zum Baugesuch dargestellt sein.

Hierfür sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Erläuterungsbericht (Beschreibung des Vorhabens nach Art, Umfang, Zweck, Angaben z.B. über die Dacheindeckung).
- Bemessung der Versickerungsanlage (10% der abflusswirksamen Fläche bzw. Einzelnachweis).
- Lageplan mit Darstellung der Entwässerung einschl. der Versickerungsanlagen und des Notüberlaufs.
- Detailzeichnung der Versickerungsanlage (Querschnitt mit Aufbau der Bodenschichten).

C Hinweise und Empfehlungen

C1 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

C2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C3 Grundwasserschutz

- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

C4 Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann. Nach seinem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Landesrecht die gemeindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

Die Randbedingungen zur Erdwärmennutzung sind beim Landratsamt Reutlingen zu erfragen. Bei der Planung von Erdwärmesonden gelten prinzipiell die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht.

C5 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

C7 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe 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 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 Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Hülben hat am 22.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 29.03.2011 und anschließender Planauflage in der Zeit vom 14.03.2011 bis einschließlich 09.04.2011. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 09.03.2011 beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 19.04.2011 als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 06.05.2011 in der Fassung vom 22.02.2011 / 19.04.2011 vom 16.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 06.05.2011 beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Gemeinde Hülben am 26.07.2011 behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Hülben hat am 26.07.2011 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung jeweils vom 19.04.2011 / 26.07.2011. Der Gemeinderat der Gemeinde Hülben hat am 26.07.2011 die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.04.2011 / 26.07.2011 nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Hülben, den 27.07.2011

Siegmond Ganser
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Hülben, den 27.07.2011

Siegmond Ganser
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Hülben, den

Siegmond Ganser
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.