

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Dürrlau-Nord“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 18.02.2019

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

In der Fassung vom 3.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), das zuletzt durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) geändert worden ist. In Kraft getreten am 11.03.2017

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1 **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

WA 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

WA 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Hinweis:

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind, sind ebenfalls zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und gemäß A 2.1 bis A 2.3.
- b. Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Höhe der baulichen Anlage als maximale Gebäudehöhe (GH)
 - Maximale Traufhöhe (TH)
 - Maximale Firsthöhe (FH)

2.1 Zulässige Grundfläche (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur jeweils festgesetzten maximalen GRZ (Nutzungsschablone) überschritten werden.

2.2 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- a. Unterer Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Dies gilt unbeschadet der Möglichkeit, von der festgesetzten EFH gemäß Punkt 2.3 a) um +/- 0,50 m abweichen zu können.
- b. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhen von Quergiebeln dürfen die festgesetzte TH überschreiten (siehe hierzu Satzung über Örtliche Bauvorschriften, 1.2 Dachaufbauten)
- c. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

- d. Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die höchste Kante der Dachaußenhaut. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzte GH um 1,50 m überschreiten.

Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im WA 1:

Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach, Zeltdach und Walmdach	Traufhöhe	7,00 m
	Firsthöhe	9,00 m
Pulldach	Gebäudehöhe	8,00 m
Flachdach	Gebäudehöhe	7,00 m

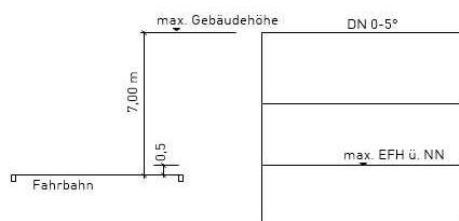
Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im WA 2:

Satteldach	Traufhöhe	7,00 m
	Firsthöhe	10,50 m
Flachdach	Gebäudehöhe	9,50 m
Pulldach	Gebäudehöhe	

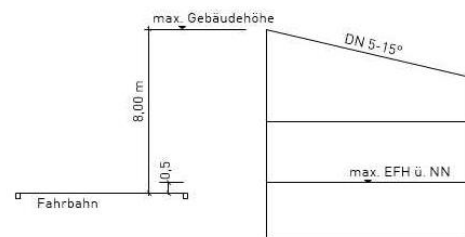
2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) und 18 BauNVO)

- a. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +/- 0,50 m abgewichen werden.

Prinzipiskizze max. Höhen (Flachdach)
 WA 1

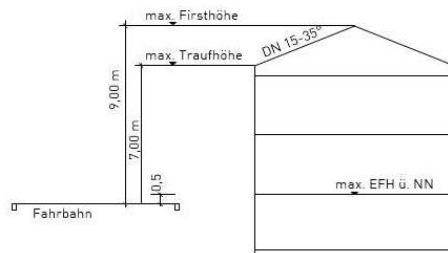


Prinzipiskizze max. Höhen (Pulldach)
 WA 1



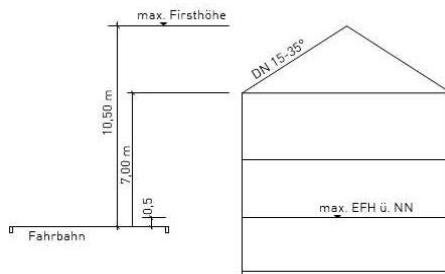
Prinzipskizze max. Höhen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach)

WA 1



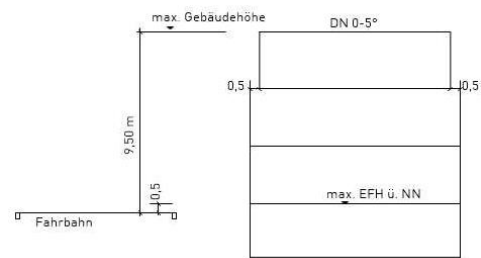
Prinzipskizze max. Höhen (Satteldach)

WA 2

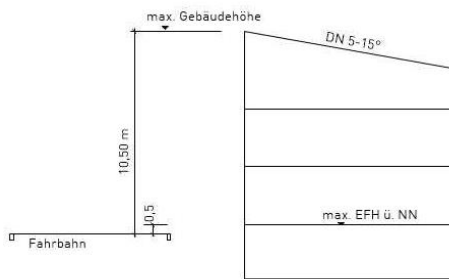


Prinzipskizze max. Höhen (Flachdach)

WA 2



Prinzipskizze max. Höhen (Pulldach) WA 2



3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

a: abweichende Bauweise mit einem Abstand der Gebäude zur westlich gelegenen Grundstücksgrenze von 1,50 m, sowie einem Abstand der Gebäude zur östlichen Grundstücksgrenze von 3,50 m. Innerhalb dieser 3,50 m sind nur Nebenanlagen gem. § 6 (1) LBO zulässig. Eine Befensterung der westlichen Gebäudefassade ist zulässig. (§ 9 Abs. 2 a; § 22 Abs. 4 BauNVO)

b. Zulässig sind Einzelhäuser.

-
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- a. Das Hauptgebäude muss orthogonal zu mind. einer seitlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet sein. Eine Abweichung um bis zu 5° ist zulässig.
 - b. Für untergeordnete Bauteile ist eine abweichende Stellung zulässig.
 - c. Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)**
- a. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.
 - b. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach im WA 2 ist das oberste Vollgeschoss, bezogen auf das darunter liegende Vollgeschoss, an mind. 3 Seiten um 0,5 m zurückzusetzen.
- 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
- a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.
 - b. Auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind Nebenanlagen generell nicht zulässig.
 - c. Mehr als eine Nebenanlage auf einem Baugrundstück ist unzulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
 - d. Nebenanlagen in Form eines Gebäudes (Nebengebäude) sind in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehweg und Baugrenze) nicht zulässig. Ansonsten sind Nebengebäude sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - e. Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.
 - f. Nebengebäude dürfen eine Größe von 40 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten.
- 7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- a. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen dem Garagentor und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein seitlicher Min-

destabstand von 1,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Carports beträgt der Mindestabstand mit der äußersten Kante des Bauwerks 1,50 m an der Zufahrtsseite und 0,5 m seitlich. Die Mindestabstände gelten nicht gegenüber den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ und den Verkehrsgrünflächen. Gegenüber diesen Verkehrsflächen beträgt der Mindestabstand einheitlich 0,5 m.

- b. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- c. Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach müssen begrünt werden.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- a. Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
 - „Spielplatz“
 - „Wasserwirtschaft - Versickerung“festgesetzt.

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

a. Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 7b herzustellen.

b. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten.

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

a. Allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 8 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.

10.1 Pflanzgebote

a. Pfg 1: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Westen des Plangebiets sind Gehölze/Sträucher in lockerer Anordnung mit standortgerechten Einzelsträuchern/Strauchgruppen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Artenwahl entsprechend der Pflanzenliste.

b. Pfg 2: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Wasserwirtschaft - Versickerung“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche Zweckbestimmung „Fläche für Wasserwirtschaft - Versickerung“ ist mit einer 30 cm belebten Bodenschicht anzulegen. Als Bodenschicht ist der abgetragene humose Oberboden zu verwenden. Bodenverbesserungsmaßnahmen wie z. B. Beimischung von Sand zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind zulässig. Die Anlage erfolgt mittels Heumulch von angrenzenden, geeigneten Magerwiesen oder alternativ mit gebietseigener, zertifizierter Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Berg-und Hügelland). Die Fläche ist als naturnahe Magerwiese extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c. Pfg 3: Pflanzgebot Bäume öffentlicher Raum

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche ist als Bestandteil von Verkehrsanlagen auszubilden und entsprechend gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten der Verkehrsgrünfläche ist je ein Spitzahorn der Sorte Acer platanoides ‚Emerald Gold‘ mit Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

d. Pfg 4: Pflanzgebot Bäume Übergang Landwirtschaft und Dürrlauweg

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang des Dürrlauweges sind acht Spitzahorne der Sorte Acer platanoides ‚Emerald Gold‘ mit Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen bis zu einem Abstand von 3 m zu den eingezeichneten Standorten sind zugelassen.

e. Pfg 5: Pflanzgebot nicht überbaute Grundstücksfläche für WA 1 und WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist je Baugrundstück pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standort-

gerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm mit 12 – 14 cm StU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist in den Pflanzlisten 10.2 und 10.3 zusammengestellt.

f. Pfg 6: Dachbegrünung der Garagen und Carports

Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie mit Solar-/Photovoltaikanlagen belegten Flächen. Kombinierte Lösungen sind möglich.

Für die extensive Dachbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

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.

g. Pfg 7: Fachgerechte Verpflanzung des bestehenden nach § 30

BNatSchG geschützten Feldheckenbiotops „Feldhecke auf Steinriegel im Gewann Dürrlau“ Biotopnummer: 174224151106

Das Biotop ist im Rahmen des Baus des Spielplatzes gemäß Planeintrag (in Bearbeitung) zu versetzen.

Die Versetzung erfolgt mit dem Bau des geplanten Spielplatzes.

- Der Pflegerückschnitt und die Verpflanzung beschränken sich auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar.
- Die Verpflanzung erfolgt mit großen Erdballen (Baggereinsatz).

- Zur Wiederherstellung der Säume: Keine Verwendung von nährstoffreichen Oberboden.
- Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen.
- Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und DIN 18915 Bodenlagerung sind zu beachten.
- Abgängige Gehölze sind durch gebietseigene Sträucher des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu ersetzen. Verwendet werden können *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Crataegus laevigata*.

h. Pfg 8: Fachgerechte Verpflanzung des bestehenden nach § 30 BNatSchG geschützten Feldheckenbiotops „Drei Steinriegel im Gewann Dürrlau“ Biotopnummer: 174224151105

Das Biotop ist im Rahmen des Baus des Spielplatzes gemäß Planeintrag (in Bearbeitung) zu versetzen.

Die Versetzung erfolgt mit dem Bau des geplanten Spielplatzes.

- Der Pflegerückschnitt und die Verpflanzung beschränken sich auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar.
- Die Verpflanzung erfolgt mit großen Erdballen (Baggereinsatz).
- Zur Wiederherstellung der Säume: Keine Verwendung von nährstoffreichen Oberboden.
- Eine ökologische Baubegleitung ist durchzuführen.
- Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und DIN 18915 Bodenlagerung sind zu beachten.
- Abgängige Gehölze sind durch gebietseigene Sträucher des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu ersetzen. Verwendet werden können *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium*, *Prunus spinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Crataegus laevigata*.

10.2 Pflanzliste heimischer Gehölze

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<u>Bäume 2. Ordnung</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
<u>Sträucher</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<u>Weitere Standortgerechte Sorten der o. g. Arten</u>	
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'

**10.3 Pflanzliste empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen
 des LK Reutlingen**

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnensorten</u>
Antonovka	Doppelte Philipsbirne
Boikenapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Grüne Jagdbirne
Danziger Kant	Herzogin Elsa
Goldparmäne	Kongressbirne
Jakob Fischer	Luxemburger Mostbirne
Josef Musch	Nägelesbirne
Maunzenapfel	Oberösterreichischer Weinbirne
Ruhm aus Kirchwärdler	Palmischbirne
Transparent	Schweizer Wasserbirne
Welschisner	Ulmer Butterbirne
Bittenfelder Sämling	<u>Zwetschgen, Pflaumen</u>
Bohnapfel	Ersinger Frühzwetschge
Brettacher	Graf Althans Reneklode
Deans Codlin	Große Grüne Reneklode
Hauxapfel	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Mirabelle von Nancy
Landsberger	Wangenheimer Frühzwetschge
Rheinischer Winterrambur	
Sonnenwirtsapfel	
Unseldapfel	

Quelle: Landratsamt Reutlingen 2015

11. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 1 (25) BauGB im Sinne des § 1a (3) BauGB)

- a. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und integrierter Grünordnungsplanung ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation sowie der Beeinträchtigung des Orts-/Ortsrandbildes.

11.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahme (A)

A 1 umfasst das unter **Pfg 1** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 1: Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“)

A 2 umfasst das unter **Pfg 2** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 2: Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Fläche für Wasserwirtschaft“)

A 3 umfasst das unter **Pfg 3** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 3: Bäume öffentlicher Raum)

A 4 umfasst das unter **Pfg 4** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 4: Bäume Übergang Landwirtschaft und Dürrlauweg)

A 5 umfasst das unter **Pfg 5** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 5: Pflanzgebot nicht überbaute Grundstücksfläche für WA 1 und WA 2)

A 6 umfasst das unter **Pfg 6** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 6: Dachbegrünung der Garagen und Carports)

Weitere planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind in Bearbeitung

11.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahme (A)

A 7 umfasst das unter **Pfg 7** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 7: Fachgerechte Verpflanzung des bestehenden nach § 30 BNatSchG geschützten Feldheckenbiotops „Feldhecke auf Steinriegel im Gewinn Dürrlau“ Biotopnummer: 174224151106)

A 8 umfasst das unter **Pfg 8** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 8: Fachgerechte Verpflanzung des bestehenden nach § 30 BNatSchG geschützten Feldheckenbiotops „Drei Steinriegel im Gewinn Dürrlau“ Biotopnummer: 174224151105)

Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind in Bearbeitung

12. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- a. Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

B. Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Dürrlau-Nord“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

a. Für Gebäude in WA 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach / Zeltdach /	15° - 35° DN
Walmdach:	
Pultdach:	5° - 15° DN
Flachdach:	0° - 5° DN

b. Für Gebäude in WA 2 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach:	15° - 35° DN
Flachdach:	0° - 5° DN
Pultdach	5° - 15° DN

c. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

d. Überdachte Stellplätze und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

- e. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten

- a. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:
 - Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 50 % der Firstlänge (Hauptfirst) betragen.
 - Mit der Außenwand der Traufseite bündig stehende Dachaufbauten sind zulässig.
 - Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Ist dies aus technischen Gründen oder bei Sonderformen nicht möglich, kann im Einzelfall einer Ausnahme zugestimmt werden. Dabei ist der Dachaufbau mit nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Wird Kupfer verwendet, muss das Material beschichtet sein.
 - Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen 50 % der Firstlänge (Hauptfirst) nicht überschreiten.
- b. Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.
- c. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.

1.3 Fassadengestaltung

- a. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen

- b. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis 40 m² 1 PKW-Stellplatz, 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 ermittelnden Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

3. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wegen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

- a. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60 % nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Der rechnerische Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung durch den Bauherrn zu erbringen.
- b. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
- c. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zulässig sind:
 - Pflaster mit Abstandhaltern
 - Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
 - Rasen-Gitter-Steine (jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm)
 - Schotterrasen.
- d. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden.
- e. Nicht zulässig sind:
 - Beläge aus wassergebundener Decke
 - herkömmliche Pflasterungen
- f. Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in angrenzende Grün-/Gartenflächen zu entwässern.

4. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)**

- a. Werbeanlagen sind
 - ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade
 - nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,00 m² und
 - nur bis Höhe der Traufe zulässig.
- b. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

5. **Stützmauern, Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

[wird ggf. noch ergänzt]

Einfriedigungen:

- a. Zulässig sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanpflanzung (Verweis auf Pflanzliste **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefun-**

den werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.),
Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m, oder ge-
schnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m. Auf das Nachbar-
rechtsgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

- b. Thujahecken oder andere nicht heimische Gehölze sind nicht zulässig.
- c. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- d. Die maximale Höhe entlang von öffentlichen Straßen, Gehwegen und
Wegen beträgt 0,70 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn bzw. beim Vor-
handensein eines Gehwegs ab Oberkante Gehweg.
- e. Sockelmauern zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
sind bis maximal 0,30 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg zulässig.
- f. Sämtliche Einfriedigungen müssen zu landwirtschaftlichen Flächen einen
Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- g. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der
jeweils gültigen Fassung.

6. Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

- a. Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie die festgesetzte Erdgeschossfuß-
bodenhöhe EFH nicht überschreiten.

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

- a. Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder an das Breitbandkabel
möglich ist, ist je Gebäude nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.
- b. Antennen, die auf dem Dach angebracht werden, dürfen die Oberkante
des Firstes nicht überschreiten.
- c. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) [wird ggf. ergänzt]

- a. Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrund-
stück dezentral zu versickern.

-
- b. 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.
 - c. Die Versickerung ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zu ermöglichen. Die Sickerfläche muss je nach Baugrund und Bauart mindestens 10 - 15 % der abflusswirksamen Fläche betragen; geringere Flächen sind nur mit entsprechendem Nachweis möglich.
 - d. 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).
 - e. Der Abstand der Mulden zum Haus sollte bei unterkellerten Gebäuden 4-6 m und bei nichtunterkellerten Gebäuden 2-3 m betragen.
 - f. Die Zuleitung zur Sickerfläche sollte oberflächlich in begrünte Sammelmulden erfolgen. Die Anzahl der Fallrohre ist zu minimieren.
 - g. 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.
 - h. Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers muss im 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 (10-15 % 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

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.

3. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.

4. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB) und umweltfreundliche Beleuchtung

Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte, Verkehrsschilder und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind auf privatem Grund entlang dem öffentlichen Straßenraum von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

5. Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 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.

6. 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 Bebauungsplanfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

7. Erdwärmenutzung

Die Randbedingungen zur Erdwärmenutzung 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.

8. Nutzung der Solarenergie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen empfohlen.

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %)

haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

9. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser

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

10. Geologie

[wird nach Vorliegen des Bodengutachtens noch ergänzt]

Bei Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, beim Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. 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 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.

D Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates	26.02.2019
2.	Beschluss zur frühz. Beteiligung	26.02.2019
3.	Bekanntmachung der frühz. Beteiligung	
4.	Durchführungszeitraum der frühz. Beteiligung	
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	
11.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	Siegmund Ganser Bürgermeister

Aufgestellt: Pfullingen, den 18.02.2019

citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner