

**Gemeinde Hülben  
Landkreis Reutlingen**



# **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**„Dürrlau-Nord II“**

## **Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 17.07.2020**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Dürrlau-Nord II“**

### **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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

###### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) 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:

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf, außer es wird explizit auf die Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

**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.

**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. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:**

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

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

- 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. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)**

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ ausgewiesen.

**3. 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 3.1 bis A 3.3.
- b. Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte:
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Höhe der baulichen Anlage als maximale Gebäudehöhe (GH)
  - Maximale Traufhöhe (TH)
  - Maximale Firsthöhe (FH)

**3.1 Zulässige Grundfläche** (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

**3.2 Zulässige Gebäudehöhen** (§ 18 BauNVO)

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

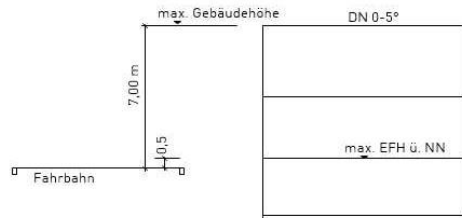
- a. Unterer Bezugspunkt ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
- b. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhen von Quergiebeln dürfen die festgesetzte TH überschreiten (siehe hierzu Satzung über Örtliche Bauvorschriften, 1.2 Dachaufbauten)
- 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.

- e. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im WA:

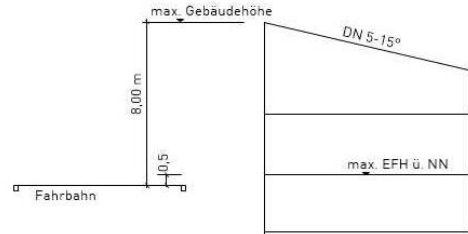
Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach, Zeltdach,	Traufhöhe	7,00 m
Walmdach	Firsthöhe	9,00 m
Pulldach	Gebäudehöhe	8,00 m
Flachdach	Gebäudehöhe	7,00 m

Prinzipskizzen zur Verdeutlichung der zulässigen Gebäudehöhen im WA:

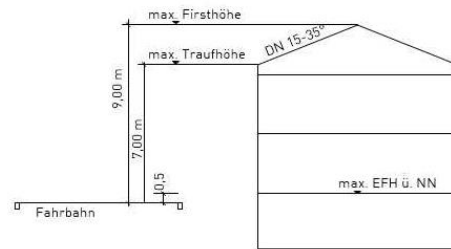
Prinzipskizze max. Höhen (Flachdach)  
WA



Prinzipskizze max. Höhen (Pultdach)  
WA



Prinzipskizze max. Höhen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach)  
WA



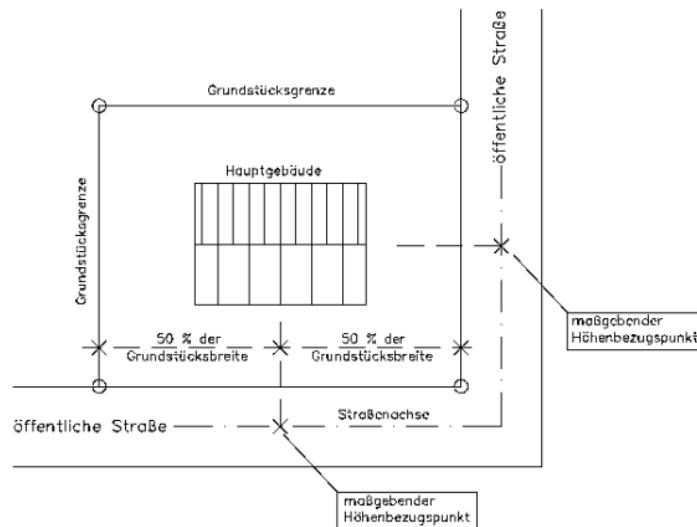
- f. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen für die Gemeinbedarfsfläche:  
Flachdach Gebäudehöhe 8,00 m

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

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe TH, bezogen auf die Bezugshöhe.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) um höchstens 0,5 m überschreiten. Als Bezugshöhe für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt.

Siehe hierzu nachstehende Skizze:

### Prinzipskizze Höhenbezugspunkt



- c. Die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen, für die Trauf-, First- und Gebäudehöhe, ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf die Mitte des Grundstücks.
- d. Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Die Festsetzungen A 3.3 e und f gelten ausschließlich für die Gemeinbedarfsfläche:

- e. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe, bezogen auf die Bezugshöhe.
- f. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist gleichzeitig die Bezugshöhe und ist durch einen Planeinschrieb festgelegt. Von dieser kann um +/- 0,5 m abgewichen werden.

#### 4. 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)
- b. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhäuser.

**5. 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.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)**

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

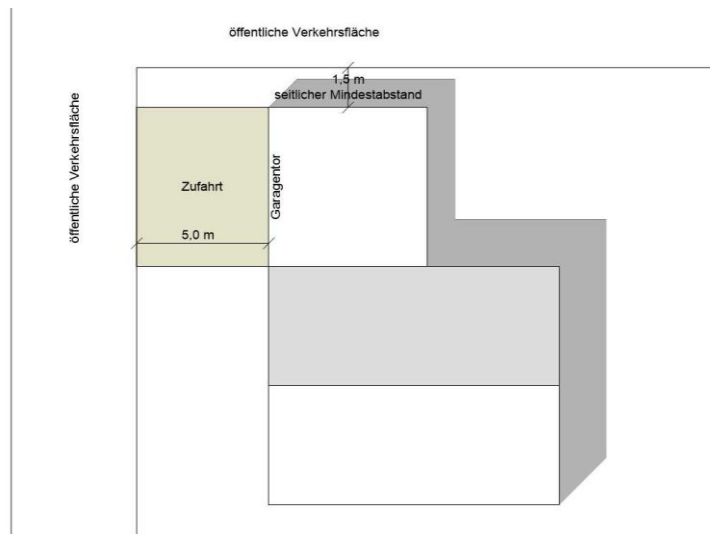
**7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.
- b. Mehr als eine Nebenanlage auf einem Baugrundstück ist unzulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
- c. 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.
- d. Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.
- e. Nebengebäude dürfen eine Größe von 40 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten.

**8. 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 Mindestabstand von 1,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- b. Mit Carports ist ein Mindestabstand von 1,50 m zwischen der Zufahrtsseite und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Prinzipiskizze zur Verdeutlichung:



- c. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- d. Fläche für den Gemeinbedarf:
  - Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- e. Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

**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. 3c herzustellen.

**b. Artenschutz**

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.



Ersatz von Fortpflanzungsstätten für Vogelarten (CEF):

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche **des Bebauungsplanes im als Pflanzbindung (Pfb 1) gesicherten Walnussbaum im Osten** ist eine Nisthilfe für kleine Baumhöhlenbrüter (z. B. Meisen) fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Ersatz des Tagesquartiers für Fledermäuse (CEF):

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche **des Bebauungsplanes im als Pflanzbindung (Pfb 1) gesicherten Walnussbaum im Osten** ist ein Fledermauskasten (z.B. von Schwegler: Fledermaushöhle 2F universell) fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25a und Nr. 25b 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 des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Ursprungsgebiets 13 „Schwäbische Alb“ 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.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

**10.1 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)**

**a. Pfg 1: Bäume auf privaten Grundstücken WA**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme 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. Die Baumpflanzungen sind nicht in der Gebäudevorzone zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze zulässig.

**b. Pfg 2: Hecken zur Ortsrandeingrünung im allgemeinen Wohngebiet**

Entlang der Außenbereichsgrenze des Bebauungsplanes im allgemeinen Wohngebiet WA ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes das Pflanzgebot 2 festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzgebotes ist eine mindestens einreihige Hecke durch die Pflanzung von Sträuchern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist in der Pflanzliste 10.2 zusammengestellt.

**c. Pfg 3: Hecken zur Ortsrandeingrünung in der Gemeinbedarfsfläche**

Entlang der Außenbereichsgrenze des Bebauungsplanes in der Gemeinbedarfsfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes das Pflanzgebot 3 festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzgebotes sind pro laufenden 5 m mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist in der Pflanzliste 10.2 zusammengestellt.

**d. Pfg 4: Dachbegrünung der Gebäude, Garagen und Carports im allgemeinen Wohngebiet**

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

**Für die extensive Dachbegrünung Pfg 4 im allgemeinen Wohngebiet 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.

**e. Pfg 5: Dachbegrünung der Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche**

Auf mindestens 415 m<sup>2</sup> Dachfläche der Gemeinbedarfsfläche ist eine extensive Begrünung anzulegen. Die Substrattiefe hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Ansaat hat artenreich mit überwiegend heimischen Kräutern zu erfolgen, die auch den Anforderungen von Insekten gerecht werden und ein lang anhaltendes Blütenangebot zwischen Frühjahr und Herbst aufweisen (z. B. Rieger-Hofmann „18 Dachbegrünung Blumen“ oder Optigrün „EKR ‚wild heimisch“).

Auf ca. 10 Prozent der Fläche sind Totholz, Sandlinsen und kleine, temporäre Wasserflächen (z.B. Vogeltränke) einzubringen bzw. anzulegen. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.

Die textliche Festsetzungen A 10.1. c und e. gelten für die Gemeinbedarfsfläche.

**f. Pfb 1: Einzelbaum**

Der im Plan gekennzeichnete, bestehende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 10.2 Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen, Gemeinde Hülben – Liste standortgerechter Gehölze

Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) (LFU 2002)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<b><u>Bäume</u></b>	
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
<b><u>Sträucher</u></b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 10.3 Pflanzempfehlungen für Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des Landkreis 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 Kirchwärder	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)

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

## 11.1 **Planinterne Ausgleichsmaßnahme (A)**

**A 1** umfasst das unter Pfg 1 festgesetzte Pflanzgebot.  
(Pfg 1: „Bäume auf privaten Grundstücken WA“)

**A 2** umfasst das unter Pfg 2 festgesetzte Pflanzgebot.  
(Pfg 2: „Hecken zur Ortsrandeingrünung im allgemeinen Wohngebiet“)

**A 3** umfasst das unter Pfg 3 festgesetzte Pflanzgebot.  
(Pfg 3: „Hecken zur Ortsrandeingrünung in der Gemeinbedarfsfläche“)

**A 4** umfasst das unter Pfg 5 festgesetzte Pflanzgebot.  
(Pfg 5: „Dachbegrünung der Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche“)

## 11.2 **Planexterne Ausgleichsmaßnahme (A)**

### A 5 Wiesenextensivierung auf Flurstück 1323/1 (Maßnahme BE 4)

Die Ausgleichsmaßnahme BE 4 aus dem „Planexternen Ausgleichskonzept“ umfasst

- Wiesenextensivierung
- Anlage von Saumstrukturen
- Anlage Feldhecke mit Steinriegeln

Die Zuordnung umfasst 93.586 Ökopunkte.

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

- a. Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen.

## 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 II“

### 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf, außer es wird explizit auf die Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

### 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 im WA sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

b. Für die Gemeinbedarfsfläche ist folgende Dachform zulässig:

Flachdach:	0° - 5° 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.

Die örtlich Bauvorschrift B 1.3 a. gilt zusätzlich für die Gemeinbedarfsfläche.

## 2. Stellplätze und Garagen

- a. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup> 1 PKW-Stellplatz, zwischen 40 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> 1,5 PKW-Stellplätze und für jede



Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m<sup>2</sup> 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 Wege (§ 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. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig.
- c. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Zulässig sind:
  - Pflaster mit Abstandshaltern
  - Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
  - Rasen-Gitter-Steine (jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm)
  - Schotterrassen.Dies gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche
- d. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden.
- e. Nicht zulässig sind:
  - Beläge aus wassergebundener Decke
  - herkömmliche Pflasterungen
- f. Zugänge oder Stellplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in angrenzende Grün-/Gartenflächen zu entwässern.
- g. Die Bauvorschriften B 3. c., e. und f. gelten zusätzlich für die Gemeinbedarfsfläche.

### **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 m<sup>2</sup> und
  - nur bis Höhe der Traufe zulässig.

- b. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

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

- a. Zulässig sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanzpflanzung (Verweis auf Pflanzliste A 10.2), Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m, oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.
- 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 Vorhandensein 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 Erdgeschossfußbodenhöhe 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)**

- a. Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück 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 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m<sup>3</sup> 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. Zur Vermeidung einer nachteiligen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist ein Notüberlauf vorzusehen. Der Notüberlauf ist an die Versickerungsanlagen für die Straßenentwässerung anzuschließen. Eine Einleitung des Notüberlaufs in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht möglich.
- g. 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 bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 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.

Die Baumaßnahme ist im Vorfeld und während der Ausführung durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) im Sinne der DIN 19639 von einem in dieser Thematik erfahrenen Gutachter zu begleiten.

Durch eine bodenkundliche Bestandsaufnahme gemäß KA5 sind die physikalische Bodeneigenschaften zu erfassen und hinsichtlich des geplanten Abtrags- und Wiederandeckung (vor Ort oder extern) zu bewerten.

In einem Bodenschutzkonzept mit dazu gehörigem Bodenschutzplan (DIN 19639) sind darzustellen und zu beschreiben: z.B. Baustraßen, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungsf lächen, Flächen Bodenabtrag und –auftrag, Flächen für Bodenmieten, Tabuflächen, technische Vorgaben zur Durchführung der Bodenarbeiten, geplanter Maschineneinsatz, Planungen bei witterungsbedingtem Stillstand, Baustellenablaufplan. Außerdem ist eine Massenbilanz der anfallenden Böden (A-, B-, C-Horizont) mit Qualitätsbeschreibung sowie der geplanten Verwertung (auf dem Baufeld/extern) zu erstellen.

**Es wird eine Vorabstimmung des geplanten Vorgehens mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.**

### **3. Artenschutz**

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag minimiert wird. (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen). Hinweise unter:  
[https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

### **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**

Auf die Lage des Plangebietes in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Mittleres Ermstal" (LUBW-Nr.: 415-107) wird im Umweltbericht hingewiesen. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren- und Oberen-Felsenkalke-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen 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. lehmerfüllten 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. Zudem muss mit den Bauvorlagen ein Pflanzplan vorgelegt werden. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

Aufgestellt: Pfullingen, den 17.07.2020  
citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel  
M. Eng. Stadtplaner

---

Siegmond Ganser  
Bürgermeister



## D                    **Verfahrensvermerke**

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und der frühz. Beteiligung	
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen frühz. Beteiligung	
3.	Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit	
4.	Frühz. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
5.	Feststellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs durch Beschluss des Gemeinderats und Beschluss der Beteiligung	
6.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung	
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
9.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	
10.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	