

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Füchsle“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 15.12.2020

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Füchsle“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439) in Kraft getreten am 11. Dezember 2018.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nicht für das im zeichnerischen Teil dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“, außer es wird explizit auf diese Fläche verwiesen.

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

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 - 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Ausnahmen:

- Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

1.2 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die gewerbliche Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO).

Ausnahmen:

- Im Planungsgebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur ausnahmsweise zulässig und mit folgender Beschränkung:
Je Gewerbegrundstück ist maximal eine einzige Wohnung zulässig. Der Anteil der Wohnnutzung (Geschossfläche) darf höchstens 40 % der erstellten gewerblichen Geschossfläche ausmachen, jedoch nicht mehr als insgesamt 160 qm Wohnfläche (Berechnung nach DIN 283).

- Wohnen ohne die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ist nicht zulässig.
- Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**1.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“
(§ 11 BauNVO)**

- Zulässig sind Mobilfunkmasten und die dafür notwendigen baulichen und technischen Anlagen.

**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)
- c. Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“:
 - Maximale Anlagenhöhe
 - Maximale Gebäudehöhe (GH)

2.1 Zulässige Grundfläche (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

- a. Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).
- 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. Oberer 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 MI:

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

- f. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im GEe:

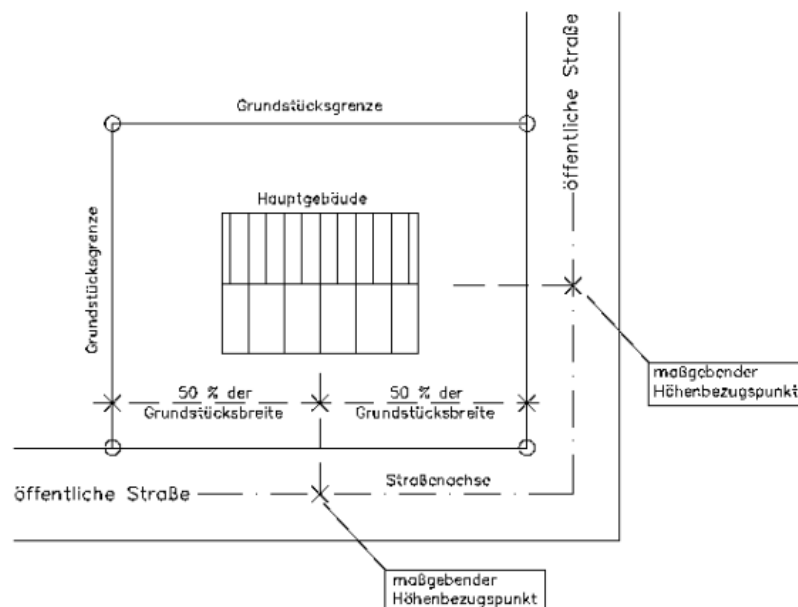
Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach, Zeltdach und Walmdach	Traufhöhe	9,00 m
	Firsthöhe	11,00 m
Pulldach	Gebäudehöhe	11,00 m
Flachdach	Gebäudehöhe	10,00 m

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

Die Festsetzungen Ziff. 2.3 a-d gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

- a. 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.
- b. Die Bezugshöhe darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche um höchstens 0,50 m überschreiten. Als Bezugshöhe für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt.
- 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.

Siehe hierzu nachstehende Skizze:



- e. Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

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)

- 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.
- 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. 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. Im Mischgebiet (MI) sind Nebenanlagen bis zu 40 cbm umbauter Raum zulässig.
 - e. Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.
- 7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- a. Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze mit Einfahrt parallel zur Erschließungsstraße müssen jedoch einen Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,50 m haben.
 - b. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen mit Einfahrt rechtwinklig von der Straße aus muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum bis zum Garagentor bzw. zur Einfahrtsseite des überdachten Stellplatzes) eingehalten werden. Auch bei Anordnung der Garage

oder des überdachten Stellplatzes parallel zur Straße ist ein Stauraum bis zum Garagentor bzw. zur Einfahrtsseite des überdachten Stellplatzes von 5 m einzuhalten.

- c. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- d. Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.
- e. Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert werden.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- a. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft - Versickerung“ festgesetzt.

9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- a. Es wird eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

10. 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.
Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut und Verwendung heimischer standort-typischer Laubgehölze für die planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen
- wasserdurchlässige Beläge

10.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahme (A)

A 1 umfasst das unter Pfg 1 festgesetzte Pflanzgebot.
(Pfg 1: Ortsrandeingrünung Bereich Übergang Landschaft)

A 2 umfasst das unter Pfg 2 festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 2: Ortsrandeingrünung östlicher Bereich)

A 3 umfasst das unter Pfg 3 festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 3: Bäume auf privaten Grundstücken)

A 4 umfasst das unter Pfg 4 festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 4: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Wasserwirtschaft - Versickerung“)

A 5 umfasst das unter Pfg festgesetzte Pflanzgebot (Pfg 5: Dachbegrünung)

10.2 **Planexterne Ausgleichsmaßnahme (A)**

A 6: Für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird auf das planexterne Ausgleichskonzept aus dem BPl „Dürrlau-Nord“ zurückgegriffen. (*In Bearbeitung*)

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

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

a. **Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3b 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.

12. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.15 und Nr.25a BauGB)**

a. **Allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung**

Es sind standortgerechte und 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 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 (z.B. Thujahecken) ist nicht gestattet.

13. Pflanzgebote

a. Pfg 1: Ortsrandeingrünung Bereich Übergang Landschaft

Entlang der Außenbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes das Pflanzgebot 1 (Pfg 1) 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 13.1 zusammengestellt.

b. Pfg 2: Ortsrandeingrünung östlicher Bereich

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes das Pflanzgebot 2 (Pfg 2) festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzgebotes sind pro laufenden 3 m mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist in der Pflanzliste 13.1 zusammengestellt.

c. Pfg 3: Bäume auf privaten Grundstücken

Im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind je Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme mit 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist in den Pflanzlisten 13.1 und 13.2 zusammengestellt.

d. Pfg 4: 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.

e. Pfg 5: Dachbegrünung

Pfg 5 gilt ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Haupt- und Nebengebäuden 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 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.

13.1 Pflanzliste heimischer Gehölze

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Bäume 2. Ordnung	
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'

13.2 Pflanzempfehlungen für Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des Landkreis Reutlingen

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnsorten</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

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

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

15. 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 „Füchsle“

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, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Füchsle“ zu entnehmen.

Die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für das im zeichnerischen Teil dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“, außer es wird explizit auf diese Fläche verwiesen.

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 im Mischgebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

b. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

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

1.2 Dachaufbauten

- a. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:
- Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr 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.
- 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

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

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

2. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- a. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind für jede Wohnung zusätzlich zu den für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätzen 2,0 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
- b. Im Mischgebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen 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 Wege (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

- a. Die Anlage von Kies- und Steingärten ist unzulässig.
- b. 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)
 - Schotterrasen.
- c. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden.
- d. Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in angrenzende Grün-/Gartenflächen zu entwässern.

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

- a. Werbeanlagen haben sich in Gestaltung und Maßstab der Architektur der Gebäude unterzuordnen und müssen sich in das Straßenbild einfügen.
- b. Werbeanlagen dürfen je Fassade eine maximale Größe von 4,0 m² nicht überschreiten. Die Größe der Buchstaben darf 0,40 m nicht übersteigen. Die Länge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- c. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Laserwerbung sind unzulässig.
- d. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
- e. Freistehende Werbeanlagen, Werbepylone oder -säulen sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Gesamtfläche von 2 m² und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

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

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

Einfriedigungen:

- a. Im Mischgebiet sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanzpflanzung (Verweis auf Pflanzliste 12.2), Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m, oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Auf das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.
- b. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanzpflanzung (Verweis auf Pflanzliste 12.2), Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 2,00 m, oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Auf das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.
- c. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken (z. B. Thujahecken) ist nicht gestattet.
- d. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 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. Sämtliche Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
- h. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

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

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

- a. Aufschüttungen sind zulässig, soweit die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht überschritten wird.

**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.

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

Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“.

- 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 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 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.

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, Verwen-

derung von Schutzfolien für große Glasflächen). Hinweise unter:
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 lehrerfüllter 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. lehrerfüllten 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 15.12.2020

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 Beteiligung der Öffentlichkeit	
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
9.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	
10.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	Siegmond Ganser Bürgermeister