



## **Bebauungsplan „Sportplatzbuckel“**

### **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**vom 25.07.2017 / 19.12.2017 / 22.03.2018**

#### **Inhaltsverzeichnis**

##### **Textliche Festsetzungen**

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:
  - A Planungsrechtliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung:
    - A 1 Art der baulichen Nutzung
    - A 2 Maß der baulichen Nutzung
    - A 3 Bauweise
    - A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
    - A 5 Nebenanlagen
    - A 6 Stellplätze und Garage
    - A 7 Verkehrsflächen
    - A 8 Öffentliche Grünflächen
    - A 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - A 10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - B Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
    - B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
    - B 2 Stellplätze und Garagen
    - B 3 Werbeanlagen
    - B 4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen
    - B 5 Aufschüttungen
    - B 6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen
    - B 7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
    - B 8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

## C Hinweise und Empfehlungen

- C 1 Bodendenkmale
- C 2 Bodenschutz / Altlasten
- C 3 Grundwasserschutz
- C 4 Wasserschutzgebiet „Mittlere Ermstal“
- C 5 Nutzung von Solarenergie
- C 6 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser
- C 7 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

## D Verfahrensvermerke (werden erst später eingefügt)

# 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, Seite 3434)
- Wassergesetz (WG) von Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. 2014, Seite 378)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WGH-) vom 31.07.2009 ( BGBl. I, Seite 2585)

---

# 2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606)

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

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

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

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

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

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

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und gemäß A2.1 bis A2.3.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als maximale Höhe baulicher Anlagen-HbA
- maximale Traufhöhe TH

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

##### A2.2 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Zulässig sind folgende Gebäudehöhen:

*Dachform:*

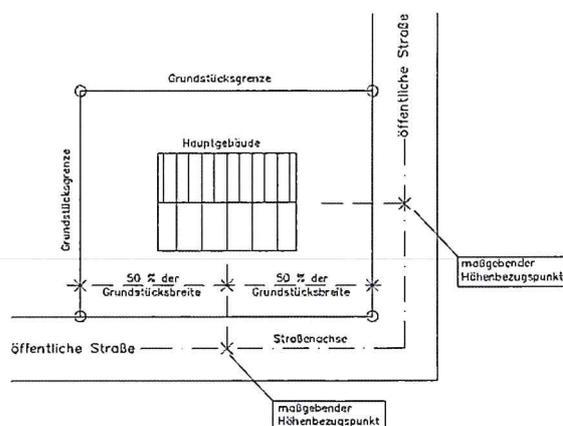
*Maximale Höhe*

Satteldach und Walmdach:	Traufhöhe 7,00 m Firsthöhe 9,00 m
Pulldach:	8,00 m
Flachdach:	7,00 m
Tonnendach:	8,00 m

### A.2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe TH, bezogen auf die Bezugshöhe.
- Für alle Grundstücke, für die im Lageplan die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht ausdrücklich eingetragen ist, darf die EFH die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bezugshöhe) um höchstens 0,5 m überschreiten.  
Als Bezugspunkt für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt.  
Siehe hierzu nachstehende Skizze.
- 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 der Grundstücke.  
Siehe hierzu nachstehende Skizze.

Prinzipskizze Höhenbezugspunkt

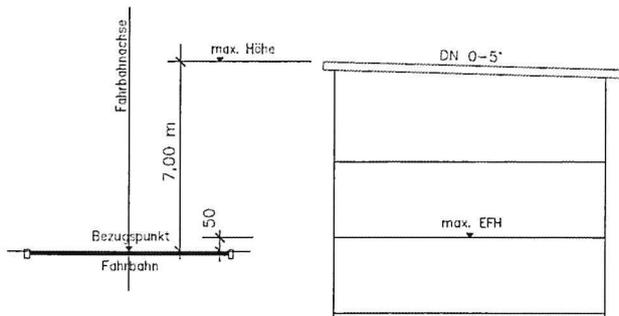


- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

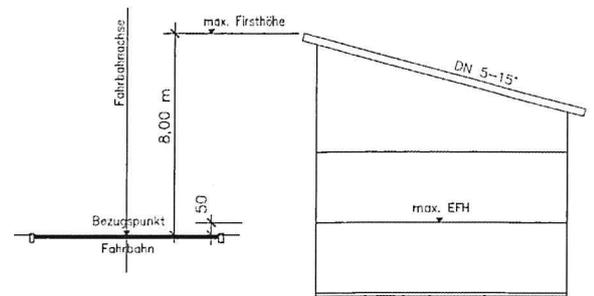
- Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der im Bebauungsplan festgelegten Bezugshöhe.

Siehe hierzu nachstehende Skizzen:

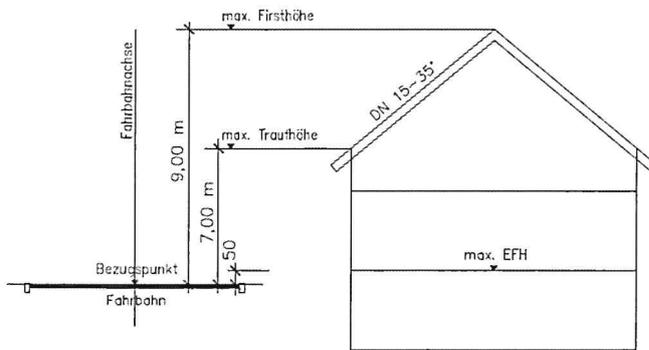
Prinzipskizze Höhen (Flachdach)



Prinzipskizze Höhen (Pulldach)

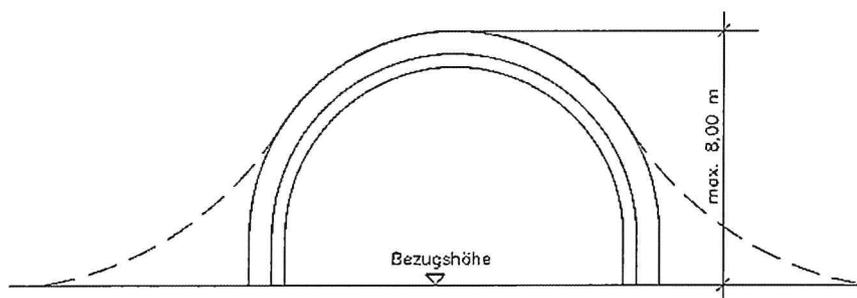


Prinzipskizze Höhen (Satteldach, Walmdach)



- Bei der Errichtung eines Erdhügelhauses darf die Höhenentwicklung von der Bezugshöhe bis Oberkante Tonnendach – Erdreich (im Stich gemessen) maximal 8,00 m betragen.  
Siehe hierzu nachfolgende Skizze:

## Prinzipskizze "Erdhügelhaus"



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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

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

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

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

### A5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung ist generell zulässig.
- Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen generell nicht zulässig.
- Mehr als ein Nebengebäude auf einem Baugrundstück ist unzulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
- 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.
- Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.

- Nebengebäude dürfen eine Größe von 40 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.
- Gestaltung: Für die Gebäude darf nur nicht reflektierendes Material verwendet werden.

#### **A6 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen mit Einfahrt parallel zur Erschließungsstraße sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Dabei muss jedoch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. bei Vorhandensein eines Gehwegs zu dessen Hinterkante mindestens 1,50 m betragen.
- Bei Garagen mit rechtwinkliger Einfahrt von der Straße muss von Garagentoren und von überdachten Stellplätzen (offene Garage) zur Straßenbegrenzungslinie bzw. beim Vorhandensein eines Gehwegs zu dessen Hinterkante ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) eingehalten werden.  
Auch bei Anordnung der Garage oder des überdachten Stellplatzes parallel zur Straße ist vor dem Garagentor ein Stauraum von 5 m einzuhalten
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
- Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach müssen begrünt werden.

#### **A7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

#### **A8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hierbei ist das Pflanzgebot PFG 1 gemäß A11.1 zu beachten.

#### **A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie die mit Solar- / Photovoltaikanlagen belegten Flächen. Kombinierte Lösungen sind möglich. Auf A11.2 wird verwiesen.

- Beläge, Wasserdurchlässigkeit, gärtnerische Flächen:  
Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen sowie die offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.  
  
Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:  
Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen  
Rasengittersteine  
Rasenwaben  
Schotterrasen  
wasserdurchlässiges Betonpflaster.  
  
Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Ein- und Durchgrünung:  
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind gemäß dem Pflanzgebot PFG 1 (siehe A 11.1) zu bepflanzen.
- Oberflächenwasserretention:  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Straßenflächen ist den offenen Retentionsmulden in den angrenzenden Grünflächen zuzuführen.  
Das Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück dezentral zu versickern.
- Artenschutz:  
Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten bei Pflanzungen ist gemäß den Pflanzgeboten A 11 umzusetzen.

## **A10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **A10.1 Pflanzgebote**

#### **PFG 1 Lockere Baum- / Strauchgruppen**

Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot sind als extensiv gepflegte Wiesen mit einzelnen heimischen, hochstämmigen Laubbäumen (pro angefangene 250 m<sup>2</sup> mind. 1 Baum) sowie lockeren frei wachsenden Strauchgruppierungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bauten und Beläge sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der Gehölzfläche (Sträucher) muss mindestens 25 % an der Gesamtfläche betragen.

Dabei sind zu 100 % heimische Gehölze der Artenliste heimische Bäume (A11.3) und der Artenliste heimische Sträucher (A11.4) zu verwenden

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

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

sowie Obstbaumhochstämme

## **PFG 2 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Je Baugrundstück ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind Arten der Liste „Heimische Bäume“ (A 11.3) und „heimische Sträucher“ (siehe A11.4) zu mind. 50 % der gesamten Bepflanzung zu verwenden. Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.

### **A10.2 Dachbegrünung**

Für die extensive Dachbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

#### Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmieele-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.

Das Tonnendach auf dem Grundstück, für welches besondere Bauweise festgesetzt ist, ist mit Erde zu überdecken und mit heimischen Pflanzen intensiv zu begrünen.

### A10.3 Artenliste „Heimische Bäume“:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastaneum</i>	- Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	- Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Birne
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Obstbäume/ Hochstamm:

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

Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten oder deren Sorten.

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

### A10.4 Artenliste „Heimische Sträucher“:

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchs

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

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

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

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### a) Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung:

- Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- Für Hauptgebäude zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 

Satteldach / Walmdach:	15° - 35° DN
Pulldach:	5° – 15° DN
Flachdach:	0° - 5° DN
- Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Ein Tonnendach ist einschließlich der Garagen mit Erdreich zu überdecken. Lediglich an den Giebelseiten treten die Gebäude und die Garagen in Erscheinung.  
Ausnahmsweise sind Garagen und Nebengebäude auch ohne Überdeckung mit Erdreich zulässig.
- Überdachte Stellplätze und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind mit Satteldach, Walmdach, Pulldach oder Flachdach zulässig.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° sind zu begrünen.

##### b) Dachaufbauten:

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.

### **B1.2 Fassadengestaltung**

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

### **B2 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind in Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 40 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 ermittelten Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

### **B3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

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 zur Höhe der Traufe zulässig.
- Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### **B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung.

### **B5 Aufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH nicht überschreiten.

**B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

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

## **B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

### **B7.1 Durchgrünung**

Auf die Festsetzungen in A 10 wird verwiesen.

### **B7.2 Beläge**

Auf die Festsetzungen in A 10 wird verwiesen.

### **B7.3 Stützmauern und Einfriedigungen**

#### Stützmauern:

- Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Ausnahmen:  
Bei besonderen topographischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße bzw. Nachgrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.
- Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.  
Die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer) ist zu begrünen, sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.
- Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden- Württemberg in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

#### Einfriedigungen:

- Zulässig sind tote Einfriedigungen aus Holz, Maschendrahtzaun oder anderen Materialien. Hecken als Einfriedigungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Thujahecken oder andere nicht heimische Gehölze sind nicht zulässig.
- 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.  
Sockelmauern zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,30 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg zulässig.
- Sämtliche Einfriedigungen müssen zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

- Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

## **B8 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

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

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

Die Versickerung ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zu ermöglichen. Die Sickerfläche muss je nach Baugrund und Bauart mindestens 10 – 15 % der abflusswirksamen Fläche betragen; geringere Flächen sind nur mit entsprechendem Nachweis möglich.

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).

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

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

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

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**

### **C1 Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 8, Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **C2 Bodenschutz/ Altlasten**

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

### **C3 Artenschutz**

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen möglich. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z.B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

### **C4 Grundwasserschutz**

- 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.

### **C5 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.

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.

#### **C6 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

#### **C7 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.

#### **C8 Geologie:**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundalge der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen-Felsenkalke-Formation.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen

Für die Versickerung von Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei der 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, bei 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.

#### **C9 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.

Textteil ausgefertigt:

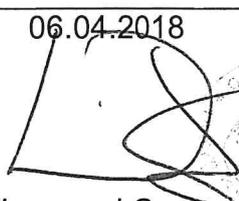
Hülben, den 23.03.2018



Siegmund Ganser  
Bürgermeister



#### D Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderats und Beschluss des ersten Entwurfs vom	21.03.2017
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.03.2017
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 – 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	02.08.2017
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans	28.07.2017
5.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplans	07.08.2017 – 07.09.2017
6.	Feststellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs durch Beschluss des Gemeinderats vom	19.11.2017
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans	12.01.2018
8.	Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der Bebauungsplans	22.01.2018 – 22.02.2018
9.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 – 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.01.2018
10.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	22.03.2018
11.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	06.04.2018  Siegmund Ganser Bürgermeister

