Gemeinde Hülben

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

„Daimlerstraße Nord“

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 12.02.2024 / 27.02.2024

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Daimlerstraße Nord“

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1. Mischgebiet, MI
(§ 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)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe
(§ 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 Plangebiet 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 versehen:
  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)
- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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)
- Zahl der Vollgeschosse

2.1 **Zulässige Grundflächenzahl** (GRZ, § 19 BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

b. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10 % überschritten werden. Die zusätzliche Grundfläche darf jedoch bei oberirdischer Ausnutzung nur mit nicht überdachten Stellplätzen für Pkws gestaltet werden, wobei diese Stellplätze wasserdurchlässig und begrünt herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigung).

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.

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

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. Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (gem. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Planeintrag, definiert als Höhe des Fertigfußbodens.

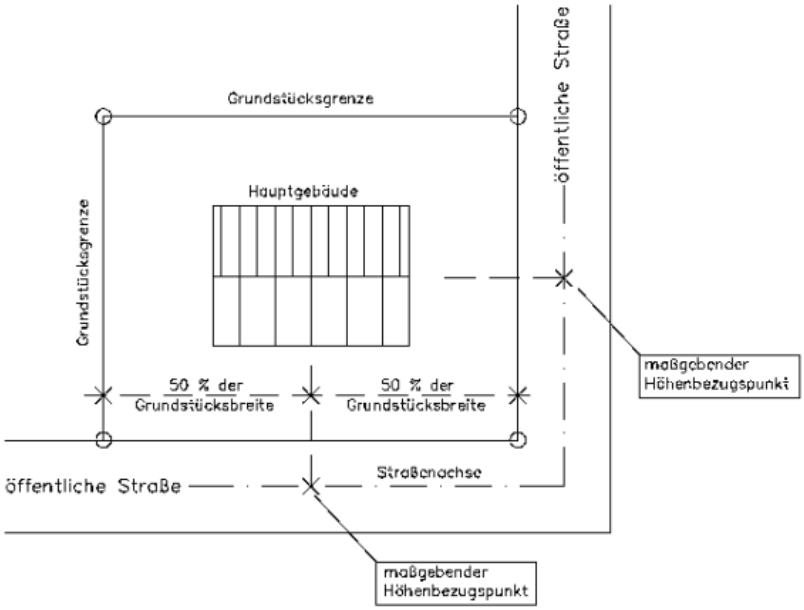
c. Eine Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist um höchstens 0,30 m zulässig.

d. Ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt gilt:
Die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf-, First- und Gebäudehöhe) ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf die Mitte des Grundstücks.

e. Die ~~Bezugshöhe~~ Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

f. Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Siehe hierzu nachstehende Skizze:



g. 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
a: abweiche Bauweise, wie offene Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung

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

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

5. 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) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Nebenanlagen bis zu 40 cbm umbauter Raum zulässig.

e. Nicht zulässig sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen.

6. 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.

7. Zufahrtsbeschränkung (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

a. Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsflächen) sind sämtliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig.

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

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.

10. Pflanzgebote

a. PFG 1:
Die im Lageplan mit PFG 1 dargestellten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. Auf dieser Fläche sind standortgerechte Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

b. PFG 2:
Auf den Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer, einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume im Lageplan zum Bebauungsplan erfolgt nicht.

c. PFG 3:
Für jeweils 6 nicht überdachte Stellplätze ist ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierauf werden die unter PFG 2 zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet.

d. PFG 4:
Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenem, zertifizierten 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.

11. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Trafo-Station“ ausgewiesen.

Bebauungsplan „Daimlerstraße Nord“

Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

Dachformen und Dachneigungen

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

a. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

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

c. 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 (Querbauten) 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

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

3. 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 m^2 1 PKW-Stellplatz, zwischen 40 m² und 70 m^2 1,5 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m^2 2 PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Ergibt sich bei der so ermittelnden Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

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

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.

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

a. Werbeanlagen zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 250 und den künftigen Gebäuden sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb des Baufensters zulässig.

b. Werbeanlagen haben sich in Gestaltung und Maßstab der Architektur der Gebäude unterzuordnen und müssen sich in das Straßenbild einfügen. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

c. 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. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

d. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Lauflicht-Wechsellichtanlagen, Fesselballone o.Ä. und Laserwerbung sind unzulässig.

e. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

f. 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, gemessen ab dem bestehenden Gelände, zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

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

Einfriedigungen:

a. Im Mischgebiet MI sind Metallzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanpflanzung (Verweis auf Pflanzliste Ziff. 10 Hinweise), 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 Gehölzanpflanzung (Verweis auf Pflanzliste Ziff. 10 Hinweise), 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. Alle toten Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 15 cm vom Boden aufzuweisen.

f. Sämtliche Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

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

Stützmauern:
Die Errichtung von Stützmauern ist im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

6. Sichtschutzfelder

a. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtschutzfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtschutzfelder zulässig. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

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

b. Die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind in dem Geländeschnitt zum Bauantrag darzustellen. Zu den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Abschluss herzustellen. Böschungen müssen weich abgeschrägt werden. Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.

c. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen den Umfang von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen vom gewachsenen Gelände.

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

8. 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.

C. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

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. Maßnahmen zum Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin wird allgemein empfohlen, Nistkästen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

Brutvogelschutz:
Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Vogelschlag:
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfrontenn geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

Falleneffekte:
Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

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 und auf die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

5. Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Wassergesetz dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

6. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“

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

7. Erdwärmenutzung

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

8. Nutzung der Solarenergie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbaren 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 Re
flexionsgrad 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. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren ist seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. Auf den nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des §16 LBO nicht zugelassen werden. Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

12. Lärmschutz

Der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

13. 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 Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

14. Artenliste zu den Pflanzgeboten

Für die extensive Dachbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
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.

Pflanzliste heimischer Gehölze

Botanischer Name	**Deutscher Name**
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
Sträucher	
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
Weitere Standortgerechte Sorten der o. g. Arten	
Acer platanoides ‘Emerald Queen’	Spitz-Ahorn ‘Emerald Queen’

Pflanzempfehlungen für Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des Landkreis Reutlingen

Apfelsorten	**Birnensorten**
Antonovka	Doppelte Philipsbirne
Boikenapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Grüne Jagdbirne
Danziger Kant	Herzogin Elsa
Goldparmäne	Kongressbirne
Jakob Fischer	Luxemburger Mostbirne
Josef Musch	Nägelesbirne
Maunzenapfel	Oberösterreicher Weinbirne
Ruhm aus Kirchwärder	Palmischbirne
Transparent	Schweizer Wasserbirne
Welschisner	Ulmer Butterbirne
Bittenfelder Sämling	**Zwetschgen, Pflaumen**
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

Bäume und Sträucher sind so zu pflanzen, dass von ihnen keine Sichtbehinderungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: Pfullingen, den 12.02.2024 / 27.02.2024
citiplan GmbH

Hülben, den ....
Bürgermeister Siegmund Ganser

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	
5.	Feststellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs durch Beschluss des Gemeinderats und Beschluss der Beteiligung	
6.	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	Siegmund Ganser Bürgermeister