



# Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nordwestlich der Mühlbachstraße - 2023“, Dörnach, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## TEXTTEIL

### I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nordwestlich der Mühlbachstraße“, die nicht durch diese Änderung berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Regelungen werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Siehe Eintragungen im Lageplan. Maßgeblich für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6). Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:

GRZ 0,4;  
die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

GFZ 0,7; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfangswände sind zu 50 % mitzurechnen.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

2.3 Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für das Hauptgebäude richtet sich nach der im Lageplan festgelegten maximalen EFH. Die maximale EFH darf nicht überschritten werden. Unterschreitungen sind bis maximal 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei Abweichungen von normalen Gebäudequerschnitten (z.B. bei Split-Level-Geschossen) eine abweichende EFH zugelassen werden, sofern das Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenentwicklung bleibt

(festgesetzte EFH plus maximal zulässige Traufhöhe nach den nachstehenden Bestimmungen Ziffer 2.4).

Die Höhenlage der EFH für Garagen in Bezug zur Höhe der Verkehrsflächen wird als Mindestgrenze auf +/- 0 über Straßenachse und als Höchstgrenze auf + 0,3 m über Straßenachse festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßenachse mit der Geraden, die rechtwinklig zur Straßenachse steht und die Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Grundstücks und der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche schneidet. Dies gilt nicht für im Hauptgebäude (z.B. im Untergeschoss) angeordnete Garagen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, sofern die konkrete Geländesituation dies erfordert.

2.4 Für die Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) vorgeschrieben. Die TH max. wird festgesetzt als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der im konkreten Bauvorhaben geplanten EFH des Hauptgebäudes. Die TH max. beträgt 4,00 m.

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

Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser



= offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser

#### **5. Stellung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)**

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.), die nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, bis zu einer Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Grundstück zugelassen werden. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

6.2 Garagen und Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Hauptgebäude zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Carports bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m von der äußersten Bauwerkskante zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Davon ausgenommen ist die Inanspruchnahme der nach Ziffer 7 von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen.

6.3 Offene Stellplätze sind, mit Ausnahme der von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen nach Ziffer 7, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

## **7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtflächen sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

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

8.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
- Gebäude für Kleintierhaltung
- Schwimmbadüberdachungen

Der Gebäudebegriff im Sinne dieser Vorschrift bestimmt sich nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Gebäude sind demnach selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Inanspruchnahme von nach Ziffer 7 freizuhaltenen Flächen ist ausgeschlossen.

8.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur hinter der straßenbegleitenden Baugrenze, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Die Inanspruchnahme von nach Ziffer 7 freizuhaltenen Flächen ist ausgeschlossen.

8.3. Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der straßenbegleitenden Baugrenze zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 8.2 angerechnet.

8.4 Weiterhin können Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen zugelassen werden, sofern es sich um Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion) handelt. Derartige Nebenanlagen können bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

8.5. Bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen nach Ziffer 8.3 oder 8.4 ist die Inanspruchnahme von nach Ziffer 7 freizuhaltenden Flächen ausgeschlossen.

## **9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

9.1 Je Baugrundstück ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbäum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Empfehlung zur Sortenwahl findet sich nachstehend. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 100 m<sup>2</sup> nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten (bezogen auf den Stammmittelpunkt), zudem ist das nach der unten stehenden Abbildung definierte Lichtraumprofil dauerhaft freizuhalten. Von der Pflanzverpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern der Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen durch Ersatzmaßnahmen (zum Beispiel groß- oder vollflächige Begrünung von Dach und Fassade des Hauptgebäudes) ausgeglichen wird.

9.2 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese werden auf das Pflanzgebot nach Ziffer 9.1 angerechnet.

9.3 Der im Lageplan mit einer Pflanzbindung versehene bestehende Birnbaum soll erhalten bleiben. Für den Fall des Abgangs muss auf diesem Baugrundstück ersatzweise wieder ein Birnbaum (Hochstamm) gepflanzt werden, dieser ist nicht an den bisherigen Standort gebunden. Der Baum wird auf das Pflanzgebot nach Ziffer 9.1 angerechnet.

9.4 Entlang den westlichen Grenzen der Baugrundstücke sollen zur Ortsrandeingrünung flächig heimische Obst- oder Laubbäume und / oder heimische Sträucher gepflanzt werden.

9.5 Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nur aus heimischen Gehölzen zulässig, Pflanzungen reiner Nadelgehölzhecken, wie Thuja, sind nicht zulässig.

9.6 Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Pflanzplan einzureichen, der die Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen überprüfbar macht.

#### Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

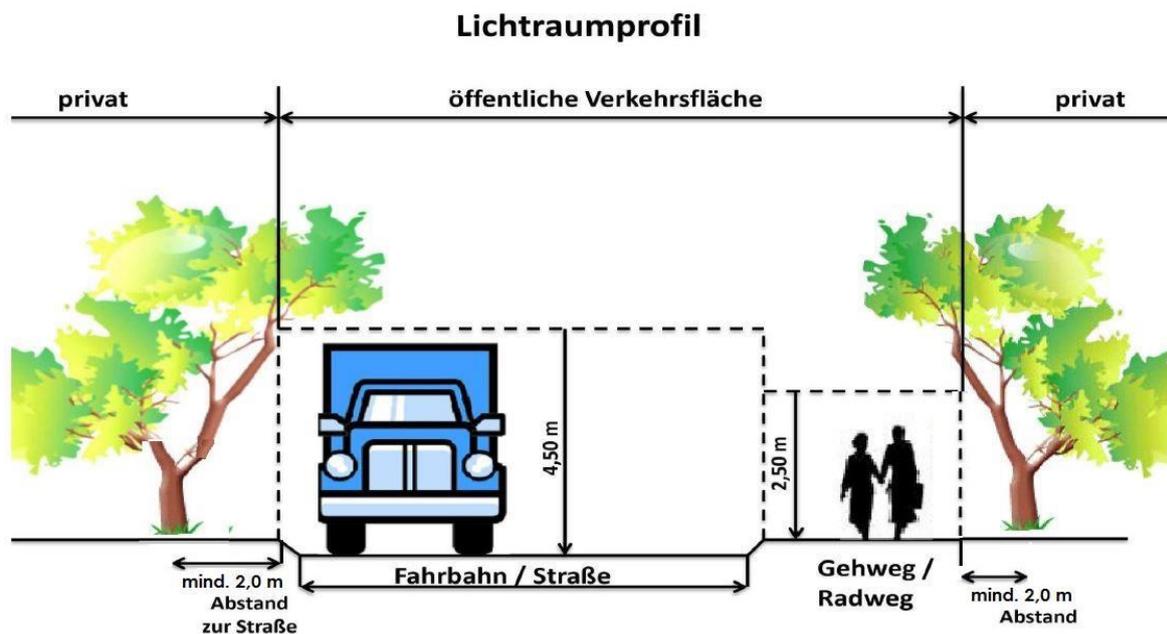
| Botanischer Name   | Deutscher Name                                |
|--|---|
| <b>Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)</b> |   |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)             |
| Carpinus betulus   | Hain-Buche                                    |
| Prunus spec.   | Kirschbäume (Sorten sind zulässig)            |
| Pyrus calleryana 'Chanticleer'   | Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne |
| Pyrus spec.  | Birnenbäume (Sorten sind zulässig)            |
| Sorbus aria  | Echte Mehlbeere                               |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere                                    |
| <u>Regionaltypische Obstsorten</u>   |   |

#### Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

| Apfel             | Apfel                 | Süßkirschen                          |
|-------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Bittenfelder      | Roter Bellefleur      | Benjaminier                          |
| Boiken            | Sonnenwirtsapfel      | Burlat                               |
| Boskoop           | Teser (TSR) 29        | Dolleseppler                         |
| Brettacher        | <b>Birnen</b>         | Große schwarze Knorpel               |
| Florina           | Bayr. Weinbirne       | Kordia                               |
| Grahams Jubiläum  | Clapps Liebling       | Teickners Schwarze                   |
| Hauxapfel         | Conference            | <b>Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle</b> |
| Jakob Fischer     | Doppelte Philipps     | Bühler Frühzwetschge                 |
| Josef Musch       | Gellerts Butterbirne  | Hauszwetschge                        |
| Kaiser Wilhelm    | Gute Graue            | Katinka                              |
| Prinzenapfel      | Herzogin Elsa         | Mirabelle von Nancy                  |
| Rh. Bohnapfel     | Kirchsaller Mostbirne | <b>Walnüsse</b>                      |
| Rh. Krummstiel    | Nägelesbirne          | Nr. 26                               |
| Rh. Winterrambur  | Palmischbirne         | Nr. 139                              |
| Riesenboiken      | Schw. Wasserbirne     | Nr. 1247                             |
| Rote Sternrenette | Wilde Eierbirne       |                                      |

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).



## 10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

## III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, sowie Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dies gilt auch für nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 6.1 außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassenen Bauteile.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot und grau/anthrazit zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig und auch in Form dachintegrierter Systeme, unabhängig vom Farbton zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig:

- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

1.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Quergiebel sind bei Einhaltung der Maßgaben der Ziffer 1.3 sowie der in der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.4 festgesetzten Traufhöhe zulässig; Traufhöhenüberschreitungen im Bereich von Quergiebeln sind unzulässig.

1.6 Bei Garagen und Carports sind Satteldächer (Dachneigung mindestens 25°) oder Flachdächer (maximal 5° Neigung) zulässig. Sofern Garagen oder Carports mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist bei Satteldachgaragen oder -carports die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Empfehlung: Substratstärke mindestens 10 cm). Anlagen zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig, die Dachbegrünung ist in diesen Fällen -soweit technisch möglich- zusätzlich erforderlich, sofern die Anlage zur Solarenergienutzung nicht mindestens 60 % der Dachfläche einnimmt.

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

Die Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzschalungen zu verblenden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig (Glasflächen gelten nicht als glänzend oder reflektierend im Sinne dieser Regelung). Die Fassaden sind in hellen Farben zu halten, dunkle / schwarzfarbige Anstriche sind nur bis zu einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenseite als gestalterische Elemente zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden sowie Fassadenbegrünungen sind, auch vollflächig, zulässig.

### **3. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1 Zwischen den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Bauflucht des Hauptgebäudes sind keine Einfriedungen zulässig, außer Hecken und offenen Zäunen, die auch begrünt werden dürfen, bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,80 m. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 bleibt unberührt. Zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der äußersten Kante von Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die auch begrünt werden dürfen, bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Als „entlang der Grenze“ stehend im Sinne dieser Vorschrift gelten Einfriedungen bis zu einem Abstand von 1,0 m. Zivilrechtliche Regelungen, insbesondere des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, bleiben unberührt. Bei einem größeren Abstand als 1,0 m zur Grundstücksgrenze sind Einfriedungen im weiteren nicht beschränkt, sofern diese nicht gleichzeitig die Funktion einer Sichtschutzanlage übernehmen. In diesem Fall unterliegen sie den Einschränkungen nach Ziffer 3.3.

3.3 Sichtschutzanlagen, außer Sichtschutzmauern, sind mit einem Abstand von mindestens 3,00 m (äußerste Kante der Sichtschutzanlage) zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 2,00 m (bei fallendem Gelände verlauf hat die Höhe der Sichtschutzanlage diesem folgend verringert zu werden) und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 8,00 m in eine Richtung und 16,00 m insgesamt. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. In Bereichen nach Ziffer 3.2 dürfen Sichtschutzanlagen abweichend von den Höhenbeschränkungen nach Ziffer 3.2 errichtet werden; die zulässigen Maximalmaße für Sichtschutzanlagen nach dieser Vorschrift Ziffer 3.3 dürfen insgesamt nicht überschritten werden. Sichtschutzmauern sind allgemein unzulässig. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 7 bleibt unberührt.

### **4. Geländegestaltung und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Auffüllungen sind auf das Nachbargelände abzustimmen. Böschungen müssen auf dem eigenen Grundstück auslaufen. Abgrabungen mit den notwendigen Stützmauern sind zulässig, soweit sie für die Errichtung von Garagen im Hauptgebäude erforderlich sind. Im Übrigen sind Stützmauern unzulässig.

### **5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Zuwege, Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen, Spielflächen oder vergleichbare Flächen genutzt werden. Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **7. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind entweder einzuhausen oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen (z.B. durch Begrünungen).

## **8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei notwendige Stellplätze herzustellen.

## **9. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude. Diese Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Gewächshäuser.

## **10. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für

eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Das weitere Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche 2 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s.

## **IV. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise**

### 1. Artenschutz / Naturschutz

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen. Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand Juni 2020 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

#### Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zurückgegriffen werden.

#### Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht

übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

### Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

## 2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs.2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten, insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und Verwendung von Baggermatten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die DIN 18915, DIN 19731, Heft 10 und Heft 24 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg sowie die Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

## 3. Denkmalschutz

Auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

#### 4. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist möglichst frühzeitig vor der Einreichung von Bauanträgen mit dem technischen Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

Gemeinde Pliezhausen  
Bau- und Liegenschaftsverwaltung - technisches Ortsbauamt  
Marktplatz 1  
72124 Pliezhausen  
Ortsbaumeister Holger Schmid  
holger.schmid@pliezhausen.de  
Tel. 07127/977-140

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister

## Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben

Bei folgenden Vorhaben können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein:

- Vorhaben mit Gehölzrodungen, Fällung von Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten
- Vorhaben mit Abbruchsarbeiten
- Vorhaben mit Änderungen an der Fassade
- Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich

Eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten können bis auf wenige Ausnahmen durch folgende Maßnahme erzielt werden:

### Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Bei Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse in ihren Wochenstuben bzw. beim Brutgeschäft gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Dies kann vermieden werden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit erfolgen.

Bei Gebäuden ab 3 Stockwerken mit Flachdach, bei Fachwerkhäusern mit Außenspalten am Fachwerk, bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, oder Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) und bei Kirchen können jeweils auch ganzjährig Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden.

Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass derartige Störungen, Beschädigungen oder Zerstörungen eintreten können, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde unter der Telefonnummer 07121/480-2161 Verbindung aufzunehmen.

Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Auch in diesem Fall kann eine Beratung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.