



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

TEXTTEIL

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche bisherigen Festsetzungen und baupolizeiliche Vorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 14.08.1979, in der Fassung vom 06.11.1979, genehmigt am 18.02.1980, in Kraft getreten am 29.02.1980, geändert durch Deckblatt vom 04.10.2023, in Kraft getreten am TT.MM.JJJJ dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3,4 und 6 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden reine Wohngebiete (WR - § 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind im WA:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

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

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 überschritten werden. Auf die Festsetzung Ziffer 5.3 wird verwiesen.

Die zulässige Traufhöhe (TH max.) liegt bei 3,70 m. Bezugspunkt für die TH max. ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenhaut des Daches über dem bergseitig gewachsenen Gelände. Bei nach Ziffer 5.3 zugelassenen Gebäuden können ausnahmsweise Überschreitungen von maximal 0,3 m zugelassen werden.

Das Dachgeschoss darf durch die Errichtung nach der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.2 zulässiger Dachgauben ausnahmsweise zum Vollgeschoss werden. In diesem Fall erhöht sich die Geschossflächenzahl auf 0,8. Dies gilt nicht für nach der Ziffer 5.3 zulässige Gebäude, diese sind nur eingeschossig zulässig.

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

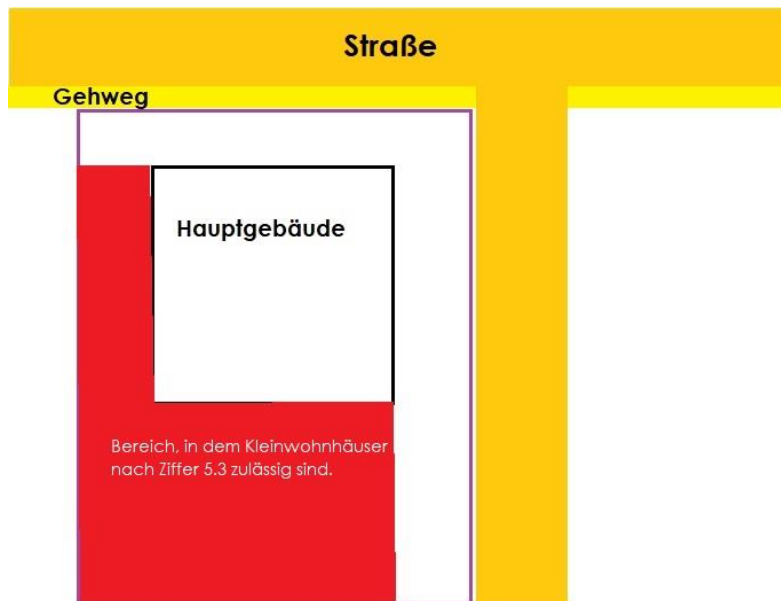
Im ganzen Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das vorhandene Gelände hierfür nicht mehr als 0,5 m angefüllt wird.

5.2 Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen können abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, bis maximal 3,00 m Tiefe und 5,00 m Länge im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten u.ä.) handelt, sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt und im Übrigen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange (wie z.B. ein zu geringer Straßenabstand) entgegenstehen. Die maximal zulassungsfähige Überschreitung je Grundstück liegt bei 20 m². Unberücksichtigt bleiben hierbei Dachvorsprünge bis zu einem Maß von 0,7 m außerhalb der überbaubaren Flächen.

5.3 Bei Baugrundstücken mit einer Fläche von mindestens 600 m² ist je ein weiteres selbstständiges Wohngebäude (Klein-Häuser, Tiny Häuser, Flying Spaces u.Ä.) zur Schaffung weiteren Wohnraums und zur effizienteren Flächennutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück ist maximal ein solches Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 75 m² zulässig. Etwaige Dachvorsprünge bleiben bei der Bemessung der Grundfläche außer Betracht. Dieses Gebäude darf nur eingeschossig ausgeführt werden. Als Standort sind die Grundstücksbereiche jeweils hinter der entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, die dem Fahrzeugverkehr gewidmet sind (Straßen), verlaufenden Bauflucht(en) des Hauptgebäudes zulässig. Eventuell vorhandene Gehwege beschaden diese Vorschrift nicht. Auf die nachstehende Skizze wird verwiesen. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist, dass die nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 für die Gesamtnutzung des Grundstücks nach dieser Vorschrift notwendigen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können (d.h. für bestehende Wohngebäude müssen ggf. weitere Stellplätze geschaffen werden). Ausnahmsweise kann in diesen Fällen eine Überschreitung der zulässigen GRZ zugelassen werden, soweit dies zur Realisierung der entsprechenden Gebäude erforderlich ist.



6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Garagen und Carports können ausnahmsweise auch abweichend von Ziffer 6.1 bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, auch vollständig außerhalb der nach Ziffer 6.1 vorgesehenen Flächen, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen.

6.3 Sofern der zufahrtsseitige Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 5,00 m beträgt, sind diese mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen.

6.4 Nebenanlagen

6.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der äußersten Kante von Nebenanlagen ist zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, der Abstand wird gemessen senkrecht zu den Außenwänden/Außenkanten der jeweiligen Nebenanlage. Nicht zulässig sind:

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

Nach Ziffer 5.3 zulässige Gebäude gelten nicht als Nebengebäude im Sinne dieser Festsetzungen.

6.4.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten.

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.

Für die Definition eines oberirdischen Gebäudes im Sinne dieser und der nachfolgenden Festsetzungen ist maßgebend dessen Lage vollständig oberhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verortung eines Gebäudes als unterirdisch angelegt wird oder wurde. Unberücksichtigt bleiben Unterkellerungen, Fundamente und untergeordnete Anteile des Gebäudes, soweit diese bautechnisch oder statisch erforderlich sind.

6.4.3. Ausnahmsweise kann maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum je Grundstück 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 6.4.2 angerechnet.

6.4.4 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.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.1 Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen gem. der Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3 herzustellen.

7.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 100 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst einheimischer, mittelkroniger Laubbaum (2. Ordnung) oder regionaltypischer Obstbaum mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Pflanzempfehlung ist ebenfalls Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten.

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
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 Mehlebeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<u>Regionaltypische Obstsorten</u>	

Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittenfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	Birnen	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle
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	Walnüsse
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).

8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von Bebauung, Stellplätzen, sowie Einfriedungen und Bepflanzungen über maximal 0,8 m Höhe sowie jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) nach § 74 LBO

Allgemeine Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungsmaßnahmen (§ 74 Abs. 1 Satz 2 LBO)

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig, auch und soweit im Folgenden ggf. entgegenstehende Regelungen getroffen sind.

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

1.1 Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) zulässig:

- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 35°

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und Dachaufbauten sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

Nach der planungsrechtlichen Vorschrift Ziffer 5.3 zulässige Gebäude sind mit Flachdächern (0 bis 5°), die extensiv oder intensiv zu begrünen (empfohlene Substratstärke mindestens 10 cm) oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen sind, oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 22° bis 35° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei diesen Gebäuden unzulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Hauptgebäuden, zu denen nicht die Gebäude nach der planungsrechtlichen Vorschrift Ziffer 5.3 zählen, nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig:

- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Die Summe aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf je Traufseite maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) betragen
- Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen
- Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen
- An einer Traufseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

- Der Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus oder des Dacheinschnitts zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen) betragen.
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.
- Quergiebel sind unzulässig.
- Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 125/5, 125/6 und 125/7 können Dachaufbauten ausnahmsweise auch abweichend von den vorstehenden Zulässigkeitsmaßstäben zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als ein Viertel der Dachfläche einnehmen.

1.3 Garagen und Carports sind mit Flachdächern (0° bis 5°) oder geneigten Dächern mit 22° bis 35° Neigung zulässig. Flachdächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen (empfohlene Substratstärke mind. 10 cm) oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen.

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

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden und Fassadenbegrünungen, auch vollflächig, sind zulässig.

3. Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen und begrünbaren 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. Die Beläge sind zu begrünen. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche 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.

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

Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

5. Kfz-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs.1 LBO)

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze herzustellen.

6. 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 Bepflanzungen).

7. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder in Metall auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude. Diese Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Gewächshäuser.

8. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geländeänderungen sind zulässig, sofern diese auf dem eigenen Grundstück auslaufen. Sie sind an die Verhältnisse der Nachbargrundstücke anzugleichen.

IV. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2. 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 mit indirektem 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).

3. 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. Gleiches gilt für die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019)“.

4. Grundstücksentwässerung

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

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

Ausgefertigt! Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

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.