



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen I“, Gniebel, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11, 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 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. 2023 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. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen I“, werden im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung vom 28.11.2023 und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1140/11, Gemarkung Gniebel.

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),

Hinweis: Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets verträglich sind, sind gemäß § 13 BauNVO ebenfalls zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

3.1 GRZ 0,4*;

*die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

3.2 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.

3.3 Für die Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) vorgeschrieben. Die TH max. wird festgesetzt als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut in m Höhe über Normalhöhennull (Höhe über NHN). Die TH max. wird festgesetzt als die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante in m Höhe über NHN.

Die zulässigen Maximalhöhen betragen:

	TH max.	FH max.
Straßenseitiges Baufenster (EFH 420,30)	424,60 m über NHN	427,40 m über NHN
Rückwärtiges Baufenster (EFH 420,50)	424,80 m über NHN	427,40 m über NHN

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

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig bei nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1 zulässigen Dachaufbauten.

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 10 m² je Grundstück zugelassen werden. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

6.2 Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Hauptgebäude zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei 5,00 m, bei Carports 1,50 m. 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. Garagen sind dabei mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen.

6.3 Offene Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

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

7.1 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.

7.2. 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 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur hinter der straßenbegleitenden Baugrenze, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt als straßenbegleitende Baugrenze im Sinne dieser Festsetzungen die am nächsten zur Beethovenstraße gelegene Baugrenze des straßenseitigen Baufensters.

7.3. Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ 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 7.2 angerechnet. Hierbei ist in jedem Fall ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m einzuhalten.

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

8.1 Je Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Fläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum 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 m² 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 Lichttraumprofil 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.

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

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

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

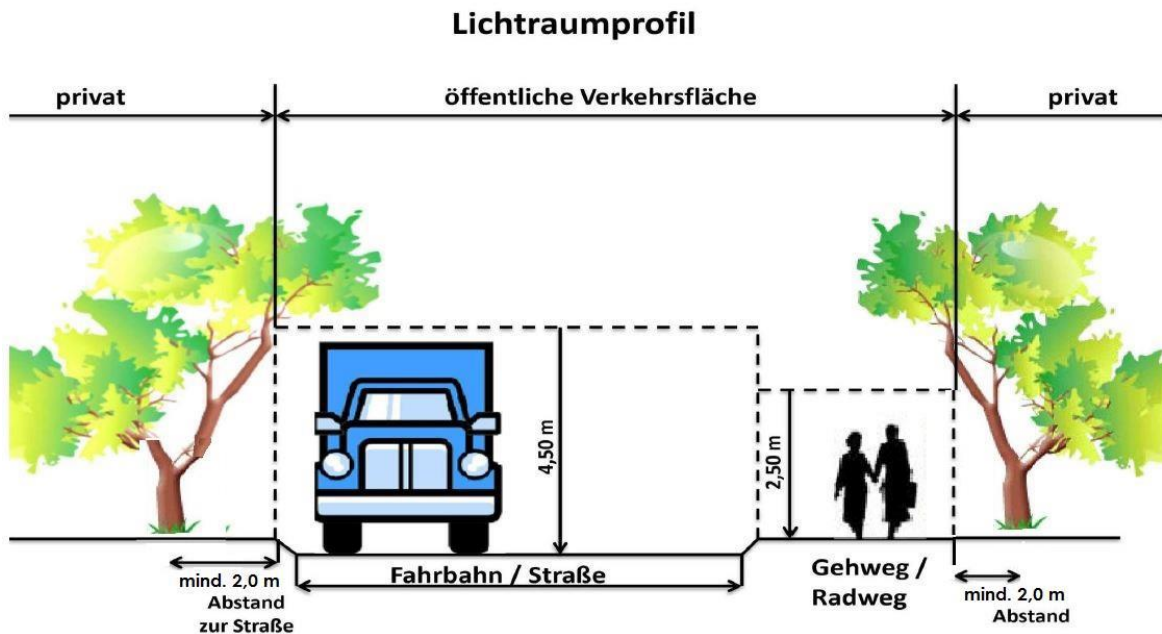
Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus spec.	Kirschbäume (Sorten sind zulässig)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne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



III. Örtliche Bauvorschriften (§ 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 Siehe Eintragungen im Lageplan. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 32° 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.

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 und Dacheinschnitte 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

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

1.4 Quergiebel sind unzulässig.

1.6 Bei Garagen und Carports sind, sofern diese nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, ausschließlich Flachdächer (maximal 5° Neigung) zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Empfehlung: Substratstärke mindestens 10 cm), sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden. 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 und Anlagen zur Solarenergienutzung 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 20 % der jeweiligen Fassadenseite als gestalterische Elemente zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden sowie Fassadenbegrünungen sind, auch vollflächig, zulässig.

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

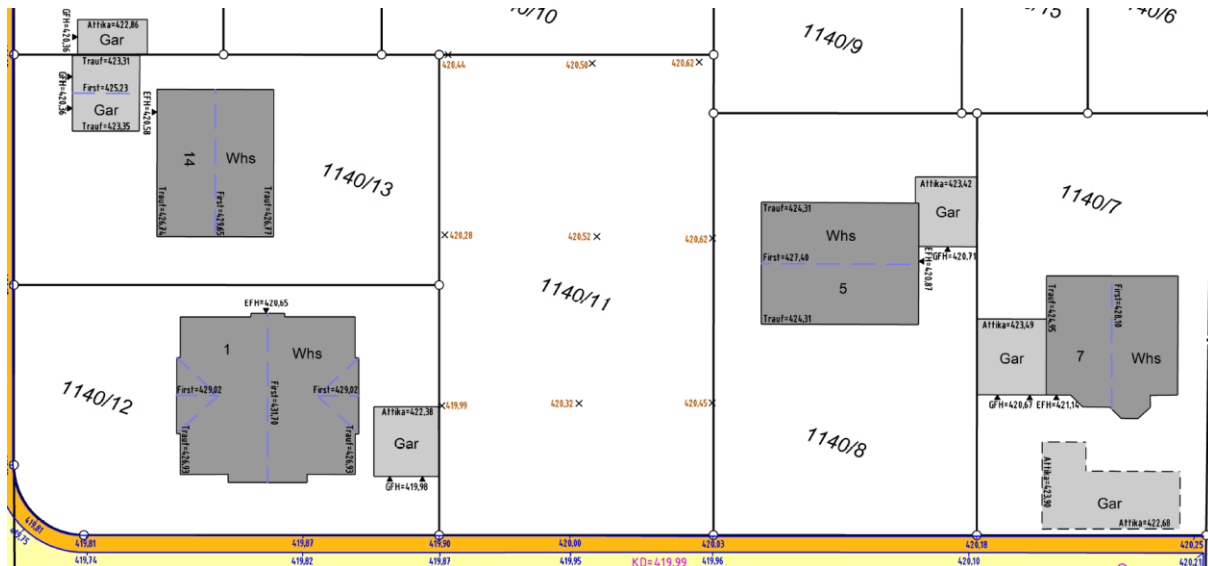
3.1 Zwischen den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Bauflucht des Hauptgebäudes sind keine Einfriedungen zulässig, außer Hecken und offenen Zäunen, die auch begrünt werden dürfen, bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,80 m. Zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der äußersten Kante von Einfriedungen, Stützmauern und Sichtschutzanlagen 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 sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 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 10,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, 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.

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

Geländeänderungen sind bis maximal +/- 30 cm gegenüber dem im nachstehenden Bestandsplan dargestellten vorhandenen Gelände zulässig und auf das Nachbargelände abzustimmen. Zur weiteren Ermittlung des vorhandenen Geländes im Sinne dieser Regelung ist zwischen den dargestellten Höhenpunkten zu vermitteln. Böschungen müssen auf dem eigenen Grundstück auslaufen. Abgrabungen mit den notwendigen Stützmauern sind darüber hinaus zulässig, soweit sie für die Errichtung von Garagen im Hauptgebäude im Untergeschoss erforderlich sind. Im Übrigen sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.



Bestandsplan vorhandenes Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

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 m² 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 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³ 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.