

Landkreis Reutlingen

**Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Gniebel**



Bebauungsplan

„Walddorfer Wasen III“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 12.01.2018**

**Citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“ Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Gniebel Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

* Das Verfahren wird gemäß § 245c Absatz 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen (siehe Begründung Ziffer IV Nr. 8).

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude

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)

Hinweis:

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind, sind ebenfalls zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur jeweils festgesetzten maximalen GRZ (Nutzungsschablone) überschritten werden.“

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

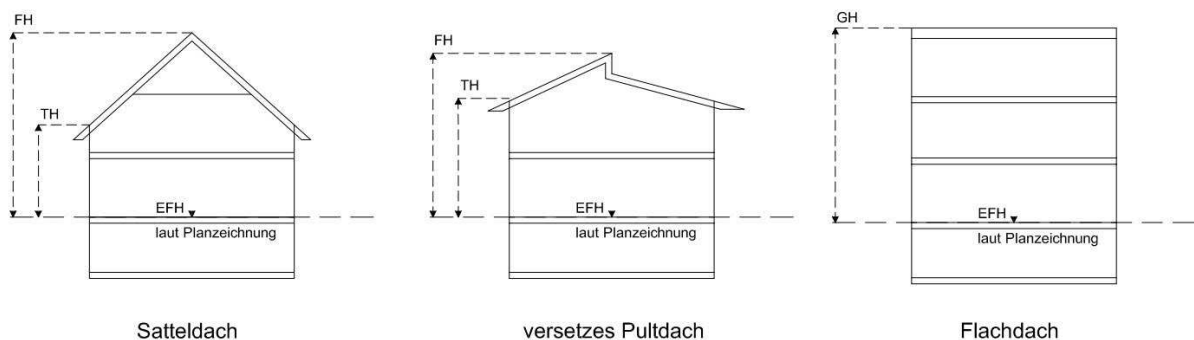
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +/- 0,5 m abgewichen werden.

2.3. Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale / minimale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- Unterer Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhen, ist die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Dies gilt unbeschadet der Möglichkeit, von der festgesetzten EFH gemäß Punkt 2.2 um +/- 0,5 m abweichen zu können.

- 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, 1.3 Dachaufbauten)
- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH), ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die höchste Kante der Dachaußenhaut. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzte GH um 1,50 m überschreiten.
- Festgesetzte Mindestgebäudehöhen dürfen nicht unterschritten werden. Oberer Bezugspunkt für die Mindestgebäudehöhen ist die höchste Kante der Dachaußenhaut; Attiken, Aufmauerungen, gebäudetechnische Anlagen oder sonstige untergeordnete Aufbauten bleiben dabei außer Betracht. Die Mindestgebäudehöhe ist auf der gesamten Gebäudegrundfläche einzuhalten.



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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO;
wie offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen. Der seitliche Mindestgrenz-/Mindestgebäudeabstand zwischen einzelnen Hausgruppen darf unterschritten werden.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die Hauptfirstrichtungen sind durch Richtungspfeile im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise Abweichungen von maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Straßenzugs, keine Bedenken bestehen. Untergeordnete Nebenfirste (z.B. bei nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.3 zulässigen Dachaufbauten oder Quergiebeln) sind zulässig.

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

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 Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht verändert wird. Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen können abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde bis 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenster Vorbauten 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 gesamte Überschreitung der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen (ergo die Summe aller nach § 23 Abs. 3 BauNVO und der vorstehenden Vorschrift zugelassenen Bauteile) je Grundstück darf maximal 10 m² betragen.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2. Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Verbotsfläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze sind keine oberirdischen Garagen, Carports und offenen Stellplätze zulässig.
- 6.3. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen dem Garagentor und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Bei Carports beträgt der Mindestabstand mit der äußersten Kante des Bauwerks 1,50 m an der Zufahrtsseite und 0,5 m seitlich. Die Mindestabstände gelten nicht gegenüber den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ und der Verkehrsgrünfläche. Gegenüber diesen Verkehrsflächen beträgt der Mindestabstand einheitlich 0,5 m. Von allen vorgeschriebenen Mindestabständen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Sofern Garagen hierbei weniger als 5,0 m Abstand zwischen dem Garagentor und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, ist das Garagentor als ferngesteuertes, elektrisch betriebenes Sektionaltor auszuführen.
- 6.4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 2** und **WA 3** gilt ergänzend:
Offene Stellplätze sind mit Ausnahme der in Ziffer 6.2 genannten Flächen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, ohne dass dabei die in Ziffer 6.3 festgesetzten Mindestabstände zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden

müssen. Garagen müssen mit ferngesteuerten, elektrisch betriebenen Sektionaltoren ausgeführt werden.

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)
- Schwimmbadüberdachungen
- Gebäude für Kleintierhaltung

7.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



7.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 7.2 angerechnet.

7.4. Bei Verzicht auf eine Unterkellerung des Hauptgebäudes kann, unbeschadet der Ziffern 7.2 und 7.3, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Nebengebäude je Grundstück als Kellerersatzraum bis zu einem umbauten Raum von maximal 50 m³ zugelassen werden. Für die Stellung dieses Nebengebäudes gilt die Festsetzung in Ziffer 7.2. Ausnahmen von der Gebäudestellung können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

8. 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)

8.1. Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3. herzustellen.

8.2. Artenschutz

Die bestehenden Höhlenbäume (7 Stück) am Küferweg sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei absehbarem Nicht-Erhalt der Bäume ist als vorgezogene Ersatzmaßnahme für den Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten je Baum eine Nisthilfe auf dem Flurstück 1067, Gemarkung Gniebel gem. Ziff. 10.2 planexterne Ausgleichsmaßnahme A 6 anzubringen.

Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

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

9.1. Allgemeine Festsetzung für Bepflanzung

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

9.2. Pflanzgebote 1: Laubbäume auf öffentlicher Verkehrsfläche „Verkehrsgrün“

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche ist als Bestandteil von Verkehrsanlagen auszubilden und entsprechend gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten auf der Verkehrsgrünfläche ist ein heimischer Laubbäume entsprechend der Pflanzliste im Textteil Anlage 1 mit Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Unterpflanzung ist als Landschaftsrasen bzw. Gras- Kräuter-Mischung mit möglichst gebietseigener Saatgutmischung anzulegen.

9.3. Pflanzgebot 2: Laubbäume auf öffentlicher Verkehrsfläche „Fußweg“

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten auf der Fußwegfläche sind sieben heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (Text-

teil Anlage 1) mit Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.4. Pflanzgebot 3: Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen im Straßenraum

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen sind heimische Laubbäume (2. Ordnung) oder regional-typische Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste im Textteil Anlagen 1 und 3 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den vorgegebenen Standorten können im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Einzelfällen (z. B. aufgrund von Zufahrtssituationen) geringfügige Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

9.5. Pflanzgebot 4: Bäume auf den privaten Grundstücksflächen für WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Baugrundstück mindestens 2 standortgerechte Bäume (2. Ordnung) oder regionaltypische Obstbäume mit 12 - 14cm StU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist im Textteil Anlagen 2 und 3 zusammengestellt. Die festgesetzten Bäume des Pflanzgebots 3 (Pfg 3) und die bestehenden Obstbäume am Küferweg sind bei einem dauerhaften Erhalt darauf anzurechnen. Die vier Baumstandorte auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf die angrenzenden Grundstücke anzurechnen.

9.6. Pflanzgebot 5: Bäume auf den privaten Grundstücksflächen für WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Baugrundstück mindestens 5 standortgerechte Bäume (2. Ordnung) oder regionaltypische Obstbäume mit 12 – 14 cm StU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist im Textteil Anlagen 2 und 3 zusammengestellt. Die festgesetzten Bäume des Pflanzgebots 3 (Pfg 3) sind darauf anzurechnen.

9.7. Pflanzgebot 6: Dachbegrünung der Garagen und Carports

Die Dachflächen der Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und integrierter Grünordnungsplanung ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation sowie der Beeinträchtigung des Orts-/Ortsrandbildes.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung regional-typischer Sorten bei Obstbäumen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge der Zufahrts- und Stellplatzbereiche
- Pflanzgebote mit der Festsetzung von heimischen Arten entsprechend der Artenliste (Textteil Anlage 1) werden als planinterne Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet

10.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1 umfasst das unter **Pfg 1** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 1: Laubbäume auf öffentlicher Verkehrsfläche „Verkehrsgrün“)

A 2 umfasst das unter **Pfg 2** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 2: Laubbäume auf öffentlicher Verkehrsfläche „Fußweg“)

A 3 umfasst das unter **Pfg 3** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 3: Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen im Straßenraum)

A 4 umfasst das unter **Pfg 6** festgesetzte Pflanzgebot.

(Pfg 6: Dachbegrünung der Garagen und Carports)

10.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

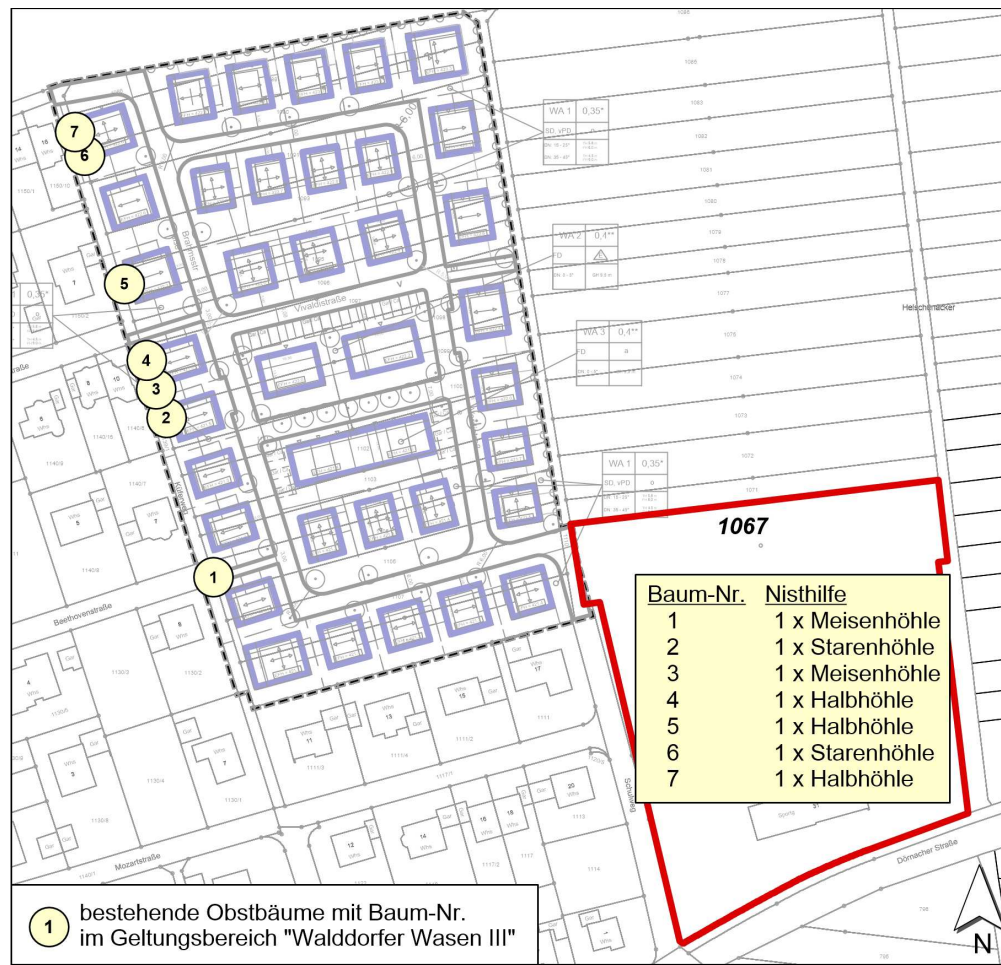
A 5 (ÖKGn1): Anlage einer Feldhecke und Pflanzung von Bäumen im Rahmen des Neubaus eines Kinderhauses bei der Grundschule Gniebel

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Ökokontomaßnahme ÖKGn1 auf dem Flurstück 1067, Gemarkung Gniebel. Es wird ein Teil der Ökokontomaßnahme: 6 Einzelbäume und 15 m² Feldhecke mit einer Bewertung von 3.700 Punkten zugeordnet.

A 6 (ÖKGn3): Aufhängen von Nisthilfen an der Grundschule Gniebel / Dörnach

Auf dem Flurstück 1067, Gemarkung Gniebel sind an den bestehenden Bäumen insgesamt 7 Nisthilfen (2 Starenhöhlen, 3 Halbhöhlen (für Hausrotschwanz), 2 Meisenhöhlen) für Vögel aufzuhängen. Für jeden gerodeten Baum wird eine Nisthilfe, wie in Abbildung 1 dargestellt, zugeordnet. Die Nistkästen sind an den bestehenden Bäumen an geeigneten Stellen in 3 – 6 m Höhe aufzuhängen. Der Anflug der Kästen darf nicht durch Äste behindert werden. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Ökokonto Pliezhausen als Ökokontomaßnahme ÖKGn3 aufgenommen und zugeordnet.

Abbildung 1: Zuordnung von Nisthilfen auf Flurstück 1067, Gemarkung Gniebel



A 7 (ÖKGn4): Pflanzung von Laubbäumen entlang eines Feldweges

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Ökokontomaßnahme ÖKGn4 im Umfang des monetären Werts von 3.000,00 Euro. Auf dem Flurstück 2324, Gemarkung Gniebel sind in Ergänzung zur bestehenden Baumreihe zwei heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste (Textteil Anlage 1), 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 – 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A 8 (ÖKGn5): Pflanzung von Laubbäumen, Gewinn Eichwasen

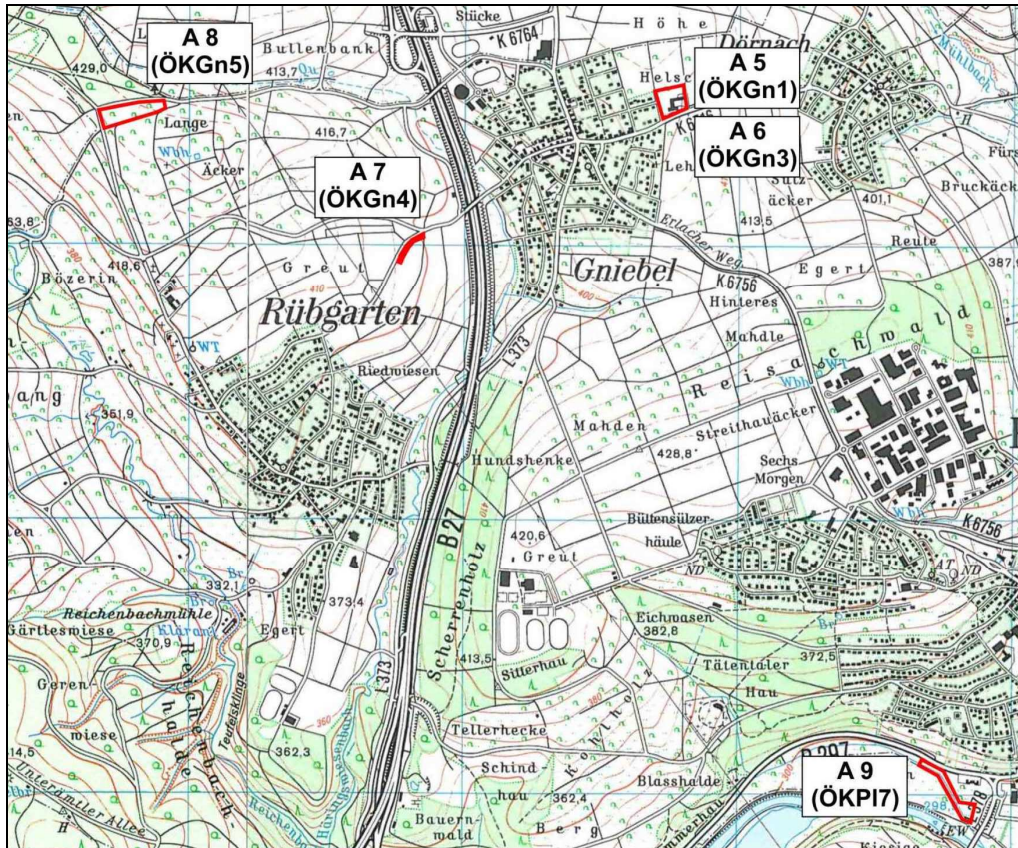
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Ökokontomaßnahme ÖKGn5 im Umfang des monetären Werts von 10.500,00 Euro. Auf dem Flurstück 1714/1, Gemarkung Gniebel sind sieben heimische Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste (Textteil Anlage 1), 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 – 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beweidung der Flächen sind die Bäume fachgerecht mit einem Stammschutz zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

A 9 (ÖKPI7): Renaturierung Kleiner Neckar

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Ökokontomaßnahme ÖKPI7 im Umfang des monetären Werts von 17.231,71 Euro. Die Maßnahme beinhaltet Herstellung einer

gewässertypischen Lauform, Bepflanzung, Sohlbefestigung beseitigen, Sohlswellen anlegen auf Teilen der Flurst. Nrn. 1532, 1548, 1570, 1571, Gemarkung Pliezhausen.

Abbildung 2: Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahmen



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421, Metzingen (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG 2005)

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

12. Zufahrtsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Über die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und Ausfahrten erfolgen.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen

und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Hinweis:

Dasselbe gilt gem. § 126 Abs. 1 BauGB für die Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“ Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Gniebel Landkreis Reutlingen

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

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 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Walddorfer Wasen III“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

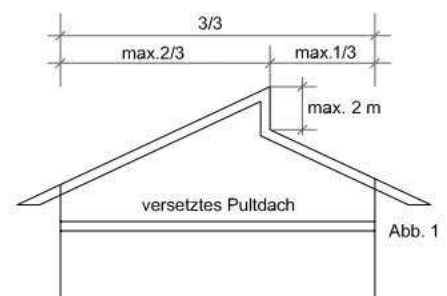
1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden, Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern

1.1.1. Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung von Doppelhaushälften / Reihenhäusern ist auf die jeweils andere Doppelhaushälfte / auf die anderen Reihenhäuser der Hausgruppe so abzustimmen, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild entsteht (siehe hierzu auch Ziffer 1.4 Fassadengestaltung). Dies gilt auch für die gleichzeitige Errichtung bei der Doppelhaushälften / aller Reihenhäuser einer Hausgruppe. Versätze bei den Außenwänden, Unterschiede bei den Tiefen und Längen sowie der Trauf- und Firsthöhen von Doppelhaushälften / Reihenhäusern innerhalb einer Hausgruppe können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild ergibt.

1.1.2. Dachform und Dachneigung

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

- Satteldächer (SD) mit Dachneigungen 15° bis 25°, 35° bis 45°
- gegeneinander versetzte Pultdächer (vPD) bei Einhaltung des Schemas (Abb. 1) mit Dachneigungen 15° bis 25°, 35° bis 45°
- Flachdächer (FD) mit Dachneigung 0° bis 5°



Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in den Gebieten WA 1 ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer (KWD) zugelassen werden.

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig.

1.1.3. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie Dachbegrünung zulässig. Schwarzes Material, glänzendes Material, Holz oder Metall ist unzulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur eine aufeinander abgestimmte Dacheindeckung zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.2. Dachflächen von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Begrünte Dachflächen dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

1.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel:

Dachaufbauten und Quergiebel sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern sind keine Dachaufbauten oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern, unabhängig von der Dachneigung, zulässig. Folgende Vorgaben müssen eingehalten werden:

- Die Summe aller Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte darf je Traufseite maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) betragen.
- Die Traufhöhe von Quergiebeln darf nicht höher als 6,00 m über der festgesetzten EFH liegen. Bei Flachdachausführungen gilt deren Oberkante.
- Die Firsthöhe bzw. Oberkante von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen (in der Dachschräge gemessen).
- Der Abstand von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Der Abstand von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.
- An einer Traufseite sind entweder nur Dachaufbauten / Quergiebel oder Dacheinschnitte zulässig.
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

1.4. Fassadengestaltung

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verbleden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Es sind, mit Ausnahme untergeordneter Fassadenflächen, gedeckte Farben zu verwenden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern innerhalb einer Hausgruppe sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal 1 m² Ansichtsfläche je Gebäude als unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO entgegen § 50 LBO kenntnisgabepflichtig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke 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 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, Schotterrassen. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in angrenzende Grün-/Gartenflächen zu entwässern.

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

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

4.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

- 4.3.** Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 4.4.** 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 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.
- 4.5.** Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Garagen und Carports werden auf diese Verpflichtung angerechnet, nicht jedoch der Stauraum vor Garagen und Carports. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wird diese Verpflichtung auf die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Doppelhaushälften oder Reihenhauseinheiten bezogen (d.h. z.B. bei einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, also 2 Wohneinheiten, wären für diese Doppelhaushälfte insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen).

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

Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den Mischwasserkanal 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.

Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN EN 1717, DIN 1989 Teile 1-4 (Regenwassernutzungsanlagen) und der Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunterneh-

mens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreis-Gesundheitsamt, sind zu beachten.
Die beiden Stellen sind über den Gebrauch der Zisternen zu informieren.

7. Müllbehälterabstellplätze (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z.B. durch Eingrünung abzuschirmen.

8. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

C. 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. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen

2. Geotechnische Untersuchung / Baugrundgutachten

Vom Büro IHB wurde eine Erschließungsgutachten (Projekt-Nr. I 171002, Stand 04.07.2017) erstellt. Dieses Baugrundgutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Es ersetzt allerdings kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten.

Folgende Dinge sind unter anderem zu berücksichtigen:

(Auszug aus dem Erschließungsgutachten, 6.4 Bebauung, Seite 17 -18)

- Da keine konkrete Planung über die vorgesehene Bebauung vorliegt und mit den Untersuchungen nur ein grobes Untersuchungsrastraster mit einer geringen Erkundungstiefe für die Erschließung des Baugebietes angelegt wurde, können zur möglichen Bebauung lediglich allgemeine Hinweise gegeben werden.
- Generell gilt, dass bindige Böden mit steigendem natürlichem Wassergehalt (w_n) und höherer Plastizität (I_p) eine geringere Konsistenz (I_c) und eine größere Zusammendrückbarkeit aufweisen. Daher stellt insbesondere der weiche bis steife, ausgeprägt plastische Löß- und Liaslehm nur einen sehr begrenzt tragfähigen und kompressiblen Baugrund dar, der nicht zur Lastabtragung geeignet ist.
- Nach der alten DIN 1054 beträgt die aufnehmbare Sohlspannung für mittig belastete Streifenfundamente, die mindestens 0,50 m einbinden, bei steifen bis halbfesten, ausgeprägt plastischen Tonen nur an $\sigma_{zul} \leq 90 \text{ kN/m}^2$ und bei steifen, mittelplastischen Tonen nur $\sigma_{zul} \leq 120 \text{ kN/m}^2$. Außerdem muss bei einer Gründung auf den kompressiblen Böden bei unterschiedlichen Lasten mit erheblichen Setzungsdifferenzen gerechnet werden. Darüber hinaus sind die im Baugebiet lagernden Deckschichten als schrumpfungsempfindliche Böden einzustufen, die beim Austrocknen zu Schrumpfungen neigen. Derartige Volumenänderungen führen im Verlauf von trockenen, heißen Sommern häufig zu Setzungen und zu Bauwerksschäden. Nach den bisherigen Erkenntnissen reichen witterungsbedingte Einflüsse bis ca. 1,60 m unter Geländeoberkante. Zur Begegnung der Gefahr von Schrumpfsetzungen wird daher beim Auftreten dieser Böden generell eine Mindestgründungstiefe von 1,80 m unter fertigem Gelände empfohlen.
- Die im Liegenden zu erwartenden, verwitterten „Arietenschichten“ stellen insbesondere bei einer halbfesten bis festen Konsistenz generell einen gut tragfähigen Gründungshorizont dar. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung stehen die verwitterten Ton- und Kalksteine des Lias α jedoch erst in über 3 m Tiefe an und werden, wenn überhaupt, nur bei unterkellerten Gebäuden mit der planmäßigen Gründung erreicht.
- Nähere Angaben zur Gründung der Gebäude können erst anhand konkreter Planungen sowie weiterer, tieferer Baugrundaufschlüsse erfolgen.
- Bei Böschungshöhen bis 5 m und ohne Wasserzutritt können Baugrubenböschungen entsprechend den Maßgaben der DIN 4124 in den steifen bis halbfesten Böden mit einem Böschungswinkel von $\beta \leq 60^\circ$ angelegt werden. Die übrigen Hinweise der DIN 4124, wie unbelastete Böschungskronen und die Neigung des angrenzenden Geländes, sind unbedingt zu beachten.

Hinweis der Gemeinde: Abhängig von der Lage des geplanten Gebäudes und dem Abstand zur Straße sind Baugrube mit einem Verbau zu sichern.

- Bei Gebäuden, die in die plattig-stückigen, verwitterten Tonsteine des Lias β einbinden, muss mit Grund- und Schichtwasserzutritten gerechnet werden. Eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Schicht- bzw. Grundwassers ist nicht genehmigungsfähig. Daher dürfen Gebäude, die ins Grundwasser einbinden, nicht drainiert werden. Gebäude, die ins Grundwasser einbinden, sind mit wasserdichten auftriebssicheren Wannen auszustatten. Auch in allen übrigen Fällen wird eine entsprechende Ausführung empfohlen.

- Generell wird empfohlen, ein speziell auf die konkrete Planung bezogenes Gründungsgutachten erstellen zu lassen.

3. 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.

4. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 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.

5. Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

6. Anlagen

6.1 Anlage 1: Pflanzenliste heimischer Gehölze für das Plangebiet „Walddorfer Wasen III“ und planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Botanischer Name	Deutscher Name
Artenliste 1: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Regionaltypische Obstsorten (vgl. Anlage 3)	
Artenliste: Große (ca. 20 – 40 m hohe) Bäume (1. Ordnung)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

6.2 Anlage 2: Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen für das Plangebiet „Walddorfer Wasen III“

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelhoch (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 (vgl. Anlage 3)</u>	

6.3 Anlage 3: 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).

Aufgestellt: Pfullingen, den 12.01.2018

Citiplan GmbH

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold