

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Rübgarten



Bebauungsplan

„Michelreis III“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 05.08.2019

citiplan GmbH

Wörthstraße 93

72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Michelreis III“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 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.

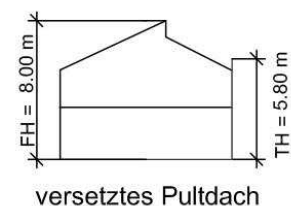
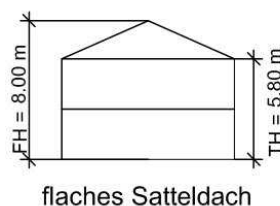
2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

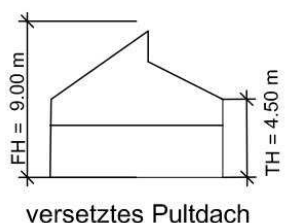
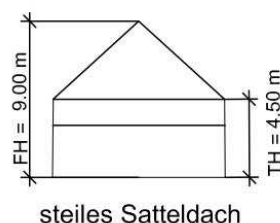
2.3. Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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

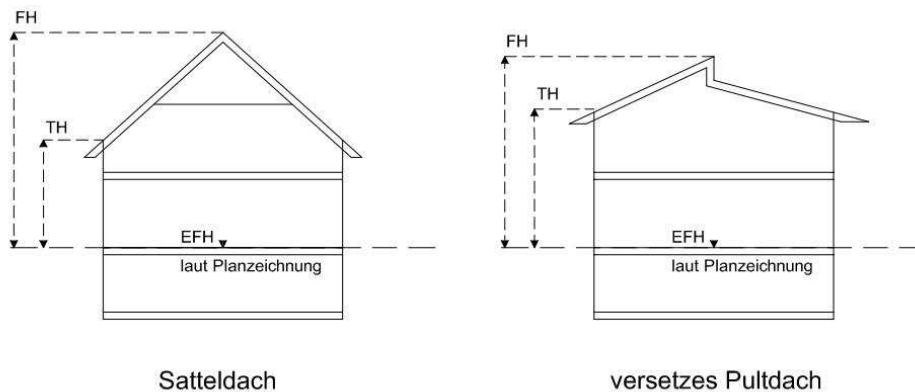
TH max. = 5,8 m
FH max. = 8,0 m
(DN = 15° - 25°)



TH max. = 4,5 m
FH max. = 9,0 m
(DN = 35° - 45°)



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



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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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 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 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 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 (nicht angerechnet werden Dachvorsprünge bis maximal 70 cm).

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. 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“. 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.

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 **§ 37 Abs. 2** 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. 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.

9. 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.

10. 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)

10.1. Wasserdurchlässige Beläge

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

10.2. Pflanzgebotsfläche

Im Bereich des Pflanzgebotes sind keine bodenbearbeitenden Maßnahmen zulässig. Weiterhin sind die Flächen des Pflanzgebotes nicht zu befahren und damit zu beeinträchtigen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Pliezhausen für die Entwässerung. Einzelheiten sind durch Vertrag bzw. durch Baulast gem. § 71 LBO festzulegen.

12. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

In Bereichen des Plangebiets, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$$

für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$$

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

| | |
|--------------------------------------|--|
| $K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches |
| L_a | Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5 |

Mindestens einzuhalten sind:

| | |
|--------------------------------------|--|
| $R'_{w, \text{ges}} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $R'_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. |

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel bis Lärmpegelbereich IV (66 dB(A) bis 70 dB(A)).

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

12.2. Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

12.3. Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden Plangebiet sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w, \text{ges}}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

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

13.1 Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (Pflanzenliste in Anlage 3: Allgemeine Pflanzenliste für den öffentlichen und privaten Bereich). Für die Anpflanzungen in den Pflanzgebotsflächen (Ziff. 14.2., 14.3.) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anlage 1, Tabelle 3), gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7, sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten (Anlage 2, Tabelle 4) verwendet werden.

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

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

13.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1): Sträucher auf privaten Grundstücksflächen

Flächenhaftes Pflanzgebot für das Anpflanzen von Sträuchern im privaten Bereich auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen: Für die Bepflanzung sind „gebietseigene“ Gehölze gemäß Pflanzenliste in Anlage 1 zum Textteil zu verwenden.

13.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume an der Südseite des Plangebiets

Die Baumstandorte für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume am Südrand des Plangebiets sind verbindlich. Zu pflanzen sind gebietseigene, zertifizierte Bäume entsprechend der Pflanzenliste in Anlage 1 zum Textteil.

14. 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 „Michelreis III“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden und von Doppelhäusern

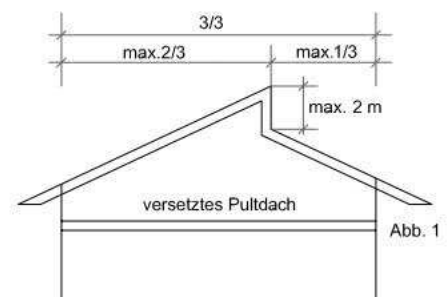
1.1.1. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung von Doppelhaushälften ist auf die jeweils andere Doppelhaushälfte so abzustimmen, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild entsteht (siehe hierzu auch Ziffer 1.4 Fassadengestaltung). Dies gilt auch für die gleichzeitige Errichtung beider Doppelhaushälften. Versätze bei den Außenwänden, Unterschiede bei den Tiefen und Längen sowie der Trauf- und Firsthöhen von Doppelhaushälften 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°

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer (KWD) zugelassen werden.



Bei untergeordneten Bauteilen, 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. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig. **Zudem sind auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie die Begrünung von Hauptdächern 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 verblenden. 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** sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen (**dies gilt nicht für Fassadenbegrünung**). 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, Schotterrasen. **Die Beläge sind zu begrünen.** Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

Zugänge oder Sitzplätze sind in angrenzende Grün-/Gartenflächen zu entwässern.

Gärtnerisch angelegte Flächen müssen Grünflächen sein, gestalterische Elemente mit anderen Ausführungen sind bis zu einer Fläche von maximal 1 m² je einzelner Fläche und maximal 5 m² in Summe je Grundstück insgesamt zulässig. § 9 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg bleibt unberührt.

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.

Zur Errichtung von Sichtschutzanlagen auf den Flächen zwischen der Grenze zum eingeschränkten Gewerbegebiet „Michelreis IV“ und den entsprechenden Baufluchten der Wohngebäude im Gebiet „Michelreis III“ können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen zugelassen werden.

- 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 bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze herzustellen. Alle Stellplätze müssen den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechen und separat anfahrbar sein. Garagen und Carports werden auf diese Verpflichtung angerechnet, nicht jedoch der Stauraum vor Garagen und Carports.

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

Dachflächenwasser ist über Rückhaltung getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speicher-

volumen 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.

Auf wasserdurchlässigen befestigten Zufahrten und Stellplätzen darf keine Fahrzeugwäsche und Wartung vorgenommen werden.

Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist dem Regenwasserkanal zuzuführen

Drainagen mit Anschluss an den Mischwasserkanal sind nicht zulässig.

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste,

Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Geotechnische Untersuchung / Baugrundgutachten

Vom Büro IHB wurde eine Erschließungsgutachten (Projekt-Nr. I 183801, Stand 31.10.2018) erstellt. Dieses Baugrundgutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. 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 Untersuchungsrastrer 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 Zusammenrückbarkeit aufweisen. Daher stellt insbesondere der weiche bis steife, ausgeprägt plastische Lößlehm nur einen sehr begrenzt tragfähigen und kompressiblen Baugrund dar, der nur bedingt 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 Tönen nur an $\sigma_{zul} \leq 90 \text{ kN/m}^2$ und bei steifen, mittelpastischen Tönen 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 Schichten 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. In den weichen Böden müssen die Baugrubenböschungen auf einen Böschungswinkel von $\beta \leq 45^\circ$ abgeflacht werden. Die übrigen Hinweise der DIN 4124 (unbelastete Böschungskronen etc.) sind ebenfalls zu beachten. Die Baugrubenböschungen sollten mit Folien vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

Generell sind Bauwerke, die in die gering durchlässigen Deckschichten einbinden, zur Vermeidung von drückendem Wasser durch versicherndes Niederschlagswasser entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 zu drainieren. Eine Ableitung von Grundwasser findet hierdurch nicht statt. Der rückstaufreie Anschluss der Drainagen an einen Regenwasserkanal muss im Zuge des Bauantrages eingereicht und vom Netzbetreiber (Gemeinde Pliezhausen) genehmigt werden.

Bei auftretenden Grund-Schichtwasserzutritten ist eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Grundwassers nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nicht genehmigungsfähig. Daher dürfen Gebäude, die unterhalb des festzulegenden Bemessungswasserstandes liegen, müssen als wasserdichte, auftriebssichere Wannen ausgebildet werden.

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

4.1. 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 Beur-

teilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) wird verwiesen.

5. Glasflächen an Gebäuden

Durch die Lage am Rande von Pliezhausen-Rübgarten sind Vögel durch die natürliche Umgebung widerspiegelnden Glasflächen am Haus gefährdet. Deshalb sollten größere Glasflächen entweder vermieden oder vogelsicher gemacht werden. Es hat sich erwiesen, dass nur Glas, das mit Muster-Applikationen versehen ist, eine geringere Gefahr für Vogelschlag darstellt. Greifvogel-silhouetten hingegen bieten keinerlei Schutz vor Vogelschlag. Mehr Information gibt es in der Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht vom Verlag „Schweizerische Vogelwarte, CH-6204 Sempach“, im Internet unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf. Zudem beraten die Umweltverbände.

6. Anlagen

6.1 Anlage 1: Pflanzenliste heimischer Gehölze für die Gemeinde Pliezhausen

Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) (LfU 2002)

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|---------------------------|
| Bäume | |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Alnus incana</i> | Grau-Erle |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| Sträucher | |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Gewönl. Pfaffenhütchen |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnliche Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hundrose |

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-------------------|-------------------------|
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix rubens | Fahl-Weide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

6.2 Anlage 2: Empfehlung für regionaltypische Obstsorten im LK Reutlingen, Landratsamt Reutlingen (2015)

| Apfelsorten | Birnensorten |
|--------------------------|--------------------------------|
| Antonovka | Doppelte Philipsbirne |
| Boikenapfel | Gelbmöstler |
| Boskoop | Grüne Jagdbirne |
| Danziger Kant | Herzogin Elsa |
| Goldparmäne | Kongressbirne |
| Jakob Fischer | Luxemburger Mostbirne |
| Josef Musch | Nägelesbirne |
| Maunzenapfel | Oberösterreichischer Weinbirne |
| Ruhm aus Kirchwärdler | Palmischbirne |
| Transparent | Schweizer Wasserbirne |
| Welschisner | Ulmer Butterbirne |
| Bittenfelder Sämling | Zwetschgen, Pflaumen |
| Bohnapfel | Ersinger Frühzwetschge |
| Brettacher | Graf Althans Reneklode |
| Deans Codlin | Große Grüne Reneklode |
| Hauxapfel | Hauszwetschge |
| Jakob Lebel | Mirabelle von Nancy |
| Landsberger | Wangenheimer Frühzwetschge |
| Rheinischer Winterrambur | |
| Sonnenwirtsapfel | |
| Unseldapfel | |

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

6.3 Anlage 3: Allgemeine Pflanzenliste für den öffentlichen und privaten Bereich im bebauten Gebiet (für Pliezhausen)

Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------------------------|-----------------------|
| Bäume | |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Tilia cordata</i> | Linde |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| Kleinwüchsige Sorten sind zulässig | |
| Sträucher | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix fragilis</i> | Bruch-Weide |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gem. Schneeball |
| <i>Buddleia davidii</i> | Schmetterlingsstrauch |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa glauca</i> | Rotblatt-Rose |
| <i>Rosa gallica</i> | Essig-Rose |
| <i>Rosa multiflora</i> | Büschel-Rose |
| <i>Rosa nitida</i> | Glanz-Rose |
| Kleinwüchsige Sorten sind zulässig | |
| Kletterpflanzen | |
| <i>Clematis vitalba</i> | Waldrebe |
| <i>Clematis</i> in Sorten | |
| Kletter-Rosen versch. Sorten | |
| <i>Hedera helix</i> in Sorten | Efeu |
| <i>Lonicera</i> in Arten | Geißblatt |
| <i>Parthenocissus</i> in Arten | Wilder Wein |

Unterwuchs: Zweischürige Wiesen mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern sind zu bevorzugen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.08.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold