

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Quartier Linde“

Textteil

1. Änderung

Stand: 16.4.2024

**Hans Sigel GmbH
Gesellschaft für Kommunalentwicklung
Limburgstr. 5
72587 Römerstein**

**URBA Architektenpartnerschaft
Keinath und Dr. Dietl
Oberstdorfer Str. 20
70327 Stuttgart**

Textliche Festsetzungen Hinweise und Anlagen zum Bebauungsplan "Quartier Linde"

Stand: 16.4.2024

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 20. Nov. 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- 1.3 **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509).
- 1.4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2014 (GBl. S.55).

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 2.1.1 **MI** = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.1.2 Kleintierhaltungen für den eigenen Bedarf sind zulässig.
Nichtgewerbliche Tierhaltung in geringem Umfang (z.B. Schafe, Ziegen u. Kleintiere) kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern von ihr keine Störungen ausgehen und die Lagerung und Verwertung der festen u. flüssigen Abgänge dauernd gesichert ist. (s. auch § 15 BauNVO, Gebot der Rücksichtnahme).
 - 2.1.3 Vorhandene Dunglegen werden weiterhin geduldet, sofern sie den dafür geltenden Richtlinien entsprechen.
 - 2.1.4 Anlagen im Sinne von § 6(2)8 BauNVO (*Vergnügungsstätten*) sind nicht zugelassen.
 - 2.1.5 Anlagen im Sinne von § 6(2)7 BauNVO (*Tankstellen*) sind nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl:

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil: (z.B. 0,4)

2.2.1.1 Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind und die Überschreitungen dem Charakter des Gebietes nicht widersprechen.

2.2.1.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbar sind dabei auf die Grundfläche nicht mit anzurechnen.

2.2.2 Gebäudehöhen

§ 9(2) BauGB in Verbindung mit § 74(1)1 LBO

2.2.2.1 Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut des Gebäudes und dem dazugehörigen Straßen-Bezugspunkt.

Dieser Straßen-Bezugspunkt liegt auf der Mittelachse der zum Gebäude dazugehörigen Erschließungsstraße, und zwar in der Mitte der Frontseite des Grundstückes an dieser Straße.

Liegt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen ist die breitere Haupteerschließungsstraße maßgebend.

2.2.2.2 Traufhöhe als Höchstmaß (**TH max.**):

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.2.2.3 Traufhöhe als Mindestmaß (**TH min.**):

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2.2.4 Firsthöhe als Höchstmaß (**FH**)

Definition der Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen dem unter 2.2.2.1 beschriebenen Straßenbezugspunkt und der Oberkante der Firstziegel des Gebäudes.

2.3 Bauweise (§ 9 (1)2 BauGB und § 22 BauNVO)

Je nach Eintrag im Lageplan gelten folgende Bauweisen:

2.3.1 **o** = offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

2.3.2 **g** = geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

2.3.3 **a** = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

2.3.3.1 In den mit abweichender Bauweise (a) gekennzeichneten Bauflächen ist der Anbau an eine seitliche Nachbargrenze gestattet.

2.3.3.2 Ist an einer Seite des Grundstücks schon eine Nachbarbebauung auf der Grundstücksgrenze vorhanden, so muss an diese Grenze angebaut werden.

2.3.3.3 Sind an zwei Seiten des Grundstücks schon eine Nachbarbebauungen auf der Grundstücksgrenze vorhanden, so darf an beiden seitlichen Grenzen angebaut werden.

2.3.3.4 Die Absätze 2.3.3.2 und 2.3.3.3 gelten jedoch nicht für den Fall, dass das vorhandene Nachbargebäude in der der gemeinsamen Grenze zugewandten Wandfläche notwendige Fenster enthält.

2.3.3.5 Sind in der Grenzwand des Nachbargebäudes jedoch notwendige Fenster vorhanden, so ist § 6(3), Satz 1, Nr. 2 LBO anzuwenden. Über den dann einzuhaltenden Gebäudeabstand entscheidet die Baurechtsbehörde.

2.3.3.6 Absatz 2.3.3.5 gilt sinngemäß auch für Fälle in denen das Nachbargebäude zwar nicht auf der gemeinsamen Grenze steht, jedoch die in § 5 LBO festgelegten Abstandsflächen auf seinem Grundstück unterschreitet.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1)1 und (3); 23 BauNVO)

2.4.1 Die im zeichnerischen Teil angegebenen Baugrenzen (Grenzen für die bebaubaren Grundstücksflächen) gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude und die Garagen.

Das Überschreiten dieser Grenzen um höchstens 2,50 m mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Erkern, Eingangs- und Balkonvorbauten, Wintergärten, angebauten Schuppen o. ä. kann ausnahmsweise gestattet werden.

2.4.2 Auf den im zeichnerischen Teil angegebenen Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

2.5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist nur mit den Hauptgebäuden einzuhalten, jedoch nicht mit Garagen und Nebenanlagen.

2.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9(1)4 BauGB, §12 BauNVO)

2.6.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den im zeichnerischen Teil für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.6.1.1 In begründeten Einzelfällen können Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gestattet werden. Näheres regeln die Örtlichen Bauvorschriften.

2.6.2 Stellplätze sind zusätzlich auf den im zeichnerischen Teil als Vorbereiche dargestellten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze zulässig. Näheres regeln die Örtlichen Bauvorschriften.

2.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 2.7.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude gemäß 2.7.2 handelt – zulässig.
- 2.7.2 Freistehende Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser sind nur in einer Größe von maximal 60 cbm und in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig. Die Höhe zwischen deren Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 2.7.3 Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den sie begleitenden Baulinien bzw. Baugrenzen sind die Gebäude nach 2.7.2 nicht zulässig.

2.8 Private Grünflächen – Hausgärten/Vorgärten (§ 9(1)15 BauGB)

- 2.8.1 Private Hausgärten:
Werden Grundstücksflächen als private Hausgärten angelegt und genutzt, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn diese Nebenanlagen der Bewirtschaftung dieser Hausflächen dienen.
- 2.8.2 Vorgärten:
Die unbefestigten Flächen der Vorbereiche vor den Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den sie begleitenden Baulinien bzw. Baugrenzen) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten.
- 2.8.3 Werden Bäume und Sträucher gepflanzt, so sollten landschafts- und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste nach 2.9.3 zu pflanzen.
- 2.8.4 Je Grundstück ist ein Nadelgehölz gemäß untenstehender Pflanzenliste Ziff. 2.8.5 zulässig. Diese Bäume dienen ausschließlich der weihnachtlichen Dekoration und sind entsprechend klein zu halten. (max. 5,00 m Höhe)
- 2.8.5 Pflanzenliste zu 2.8.4:
- | | |
|------------------------|------------------|
| Abies nordmanniana | Nordmannstanne |
| Picea omorica | Serbische Fichte |
| Picea pungens „Koster“ | Blaufichte |
| Pinus nigra austriaca | Schwarzkiefer |

2.9 Pflanzgebote (§ 9(1)25 a BauGB)

- 2.9.1 An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind großkronige bzw. kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.9.2 Von den mit "Pflanzgebot" für Einzelbäume festgesetzten Standorten kann, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, geringfügig abgewichen werden.

- 2.9.3 Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Linde (*Tilia platyphyllos*)
Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus exelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Obstbaum

Heimische Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Wildrose (*Rosa canina*)

2.10 Pflanzbindung (§ 9(1)25 b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

2.11 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1) 26 BauGB)

- 2.11.1 Zur Herstellung der Straßenkörper sind stellenweise begleitende Abböschungen notwendig. Diese Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

- 2.11.2 Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

Dasselbe gilt gem. §126(1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

2.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(3) BauGB)

- 2.12.1 Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet werden durch die Firsthöhe in Zusammenhang mit der Traufhöhe zur Bezugshöhe geregelt (siehe dazu in diesem Textteil Abschnitte 2.2.2.1 bis 2.2.2.4)

- 2.12.2 Für Neubauten im Plangebiet sind in den Bauvorlagen die geplanten Gebäude mit Angabe ihrer Höhenlage ü. NN durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsstraße mit dem Straßenbezugspunkt, die des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

2.13 Höhenlage des Geländes (§ 9(2) BauGB)

- 2.13.1 Zu den Nachbargrundstücken ist das Gelände abzuböschten bzw. an deren Höhenlage anzugleichen.
- 2.13.2 Stützmauern zur Böschungssicherung sind nur als unregelmäßige Blocksteinsätze aus Natursteinen oder als Mauern aus bepflanzbaren Betonformsteinen mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

2.14 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- 2.14.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen und Seitenstreifen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.15 Bestandsschutz

Bestehende Gebäude, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens nicht entsprechen, haben Bestandsschutz.

III. HINWEISE

3.1 Bauvorlagen

- 3.1.1 Für alle Bauvorhaben sind in den Bauvorlagen neben den sonst vorgeschriebenen Teilen folgende Darstellungen zur Gestaltung erforderlich:
- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
 - Zäune
 - Mauern

3.2 Ausgestaltung der Freiflächen

- 3.2.1 Hofbefestigungen sind wegen der Oberflächenwasserbeseitigung auf die Mindestanforderungen zu beschränken und das Oberflächenwasser nach Möglichkeit großflächig zu versickern. Aus gestalterischen Gründen sind große zusammenhängende Hofbefestigungen zu vermeiden bzw. zu gliedern.
- 3.2.2 Stellplätze sind bevorzugt als grüne Flächen (z.B. Schotterrasen) anzulegen.

3.3 Bodenfunde

- 3.3.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben Metallteile, Knochen), ist *das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen*. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Regenwasserbehandlung

- 3.4.1 Es wird empfohlen, das auf den Hausdächern anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Diese müssen jedoch einen Notüberlauf haben, der an die Grundstücksentwässerungsleitungen oder an eine vorschriftsmäßige Versickerung angeschlossen ist.

- 3.4.2 Niederschlagswasser, das von Flächen stammt, welches von der fachtechnisch zuständigen Behörde (Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, Wasserrecht) als nicht schadlos bewertet worden ist, ist über die Mischwasser-Kanalisation abzuleiten.
- 3.4.3 Unbelastetes Dachflächenwasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist breitflächig über belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm Stärke) in einer Mulde zu versickern. Sofern Zisternen mit Notüberlauf zur Versickerung zum Einsatz kommen, ist zu berücksichtigen, dass auch für das aus dem Notüberlauf stammende Wasser eine Filterung über 30 cm bewachsene Oberbodenschicht oder gleichwertige Technik zu gewährleisten ist. Sickerschächte und reine Rigolen sind nicht zulässig. Bei Bemessung, Platzierung, Bau und Betrieb der Versickeranlage sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts 138 einzuhalten. Sofern auch das auf Hofflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde versickert werden soll, ist eine qualitative Abflussbewertung gemäß DWA-Merkblatt 153 durchzuführen. Ergibt diese Bewertung, dass eine zusätzliche Vorbehandlungsanlage notwendig ist, so muss für die Anlage eine separate wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Grundsätzlich ist eine nachteilige oder schädliche Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen. Für den Fall eines eventuellen Versagens der Versickerungsmulde (Starkregenereignis, gefrorener Boden usw.) ist eine anderweitige schadlose Ableitung über Überlauf in die Kanalisation vorzusehen.
- 3.4.4 Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Lenninger Lauter“ LfU Nr. 116-106. (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Rotlehenquelle“, „Seltenbachquelle“ und „Kalkgrabenquelle“ der Gemeinde Lenningen sowie der Quelfassung „T13“ der Firma Scheufelen Papierfabrik, Landkreis Esslingen, (Rechtsverordnung des Landkreises Esslingen vom 28.04.1999, veröffentlicht in der Südwest-Presse am 26.05.1999; in Kraft getreten am 01.07.1999).
- 3.4.5 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VawS) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Auf die Änderungen in Bezug auf die Prüffristen und die Lagermengen, die nach Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung gelten werden, wird hingewiesen.
- 3.4.6 Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Abnahme der Baugrube empfohlen.
- 3.4.7 Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasser-Zisternen in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und entsprechend der Vorschriften der Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreis-Gesundheitsamt, sind zu beachten. DIN-Normen können beim Beuth Verlag GmbH Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, Telefon 030/2601-0, Telefax 030/ 2601-1260 bezogen werden.
- 3.4.8 In den Wasserschutzzonen I bis III/IIIA ist die Anlage von Erdwärmesonden verboten.

3.5 **Brandschutz**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65),
- Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 5.2.2010 (GBl. I, Nr.2, S.24), zuletzt geändert durch Artikel 217 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr.3, S.65) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.9.2012 (GBl. S. 859).

- 3.5.1. Löschwasser-Versorgung:
Im Plangebiet ist zu gewährleisten, dass in den Haupterschließungsstraßen öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasserentnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude und Betriebe erstellt werden. Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.
- 3.5.2. Löschwasserentnahmestellen:
Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.
- 3.5.3. Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten:
Bei gewerblichen Nutzungen von baulichen Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden muss. Hier sind dann regelmäßig entsprechend dichte Flächen erforderlich, dass anfallendes eventuell kontaminiertes Löschwasser nicht unkontrolliert in den Boden oder die Kanalisation gelangen kann.
- 3.5.4. Grundstückerschließung:
Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben (§ 4 Abs. 1 LBO). Diese Grundstückszufahrten sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwW Feuerwehrflächen) vom 17.9.2012 als Bewegungsflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.
Für Gebäude geringer Höhe sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO/AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicher zu stellen. Die Zu- und Durchgänge zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen dürfen eine Länge von 80 m bei bereits bebauten und 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.
Wegen der in der Begründung erwähnten Neuordnungsmaßnahmen und der örtlichen Bauvorschriften, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften der LBO insbesondere bezüglich der Abstandsflächen u.a. nach § 5 LBO zu beachten sind. Örtliche Bauvorschriften haben keinen Einfluss auf erforderliche Brandschutz-Maßnahmen, welche auf Grund entsprechender Grenzverlegungen erforderlich werden.

3.6 Baugrund

- 3.6.1 Im Zuge von Neuplanungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit und Baugrubesicherung sowie bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.)

3.7 Artenschutz

bei Durchführung von Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse beim Brutgeschäft bzw. in ihren Wochenstuben gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Zur Vermeidung derartiger Störungen ist bei Bauarbeiten im oben genannten Zeitraum entsprechende Rücksicht geboten.

Bei hohen Häusern (ab 3 Stockwerken) mit Flachdach, bei Fachwerk-Häusern mit Außenspalten am Fachwerk und bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) können jeweils auch ganzjährige Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden. Sollte sich während den Bauarbeiten herausstellen, dass derartige Störungen, Beschädigungen oder Zerstörungen eintreten können, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen

IV. ANMERKUNGEN

4.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Grenzen des Sanierungsgebietes

Für das Gebiet innerhalb der dargestellten Grenze hat der Gemeinderat am 24. Juli 2007 die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet gem. § 124 BauGB beschlossen.

VI. ANLAGEN

6.1 Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Ausgefertigt als Satzung

Grabenstetten, den

BM Deh