

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Unterm Dorf“

Neuaufstellung

Textteil

Stand: 10.05.2022

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 "Unterm Dorf" Neuaufstellung

Stand:10.05.2022

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I, S. 3768)
- 1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der Fassung vom 04.05.2017
- 1.4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl.S.1095, 1098)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 2.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.1.1.2 Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (*Tankstellen*) sind nicht zugelassen.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.2.1 **Zahl der Vollgeschosse – Mindestgrenze:**
II = mind. zweigeschossige-Bauweise mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss;
sich im Zusammenhang mit der Dachneigung ergebende Vollgeschosse im Dach sind bei Einhaltung der Vorgaben für Trauf- und Firsthöhen zulässig.
 - 2.2.2 **Grundflächenzahl:**
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil: 0,4
 - 2.2.2.1 Für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2.3 Gebäudehöhen § 9 Abs. 1 BauGB

2.2.3.1 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 Grundstück an zwei Straßen, so ist die postalische Adresse ausschlaggebend.

Steigt oder fällt das vorhandene natürliche Gelände zwischen dem Straßenbezugspunkt und der straßenseitigen Baugrenze um mehr als 50 cm, so wird die mittlere Geländeoberfläche des natürlichen Geländes als Bezugspunkt herangezogen.

Die mittlere Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Im Bauantrag sind die relevanten Geländehöhen darzustellen.

Im Zeichnerischen Teil sind die Bestandshöhen als Höhenlinien übernommen.

Bei Geländemodellierung kann in diesen Fällen im Einvernehmen mit der Gemeinde eine abweichende Bezugshöhe festgelegt werden.

2.2.3.2 Traufhöhe als Höchstmaß (THmax.): siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.2.3.3. Definition der Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen dem unter 2.2.3.1 beschriebenen Bezugspunkt und der Oberkante der Firstziegel des Gebäudes.

2.2.3.4. Firsthöhe als Höchstmaß (FH): siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.2.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.
In Ausnahmen können auch mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

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)

2.4 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.

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

2.5.1 Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

2.5.2 Vor Garagen und Carport ist hinter der Straßenbegrenzungslinie – senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen – ein Vorbereich von mind. 5 m Tiefe anzulegen. Näheres regeln die Örtlichen Bauvorschriften.

2.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.6.1 Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den siebegleitenden Baugrenzen sowie auf den mitPflanzgebot belegten Flächen sind Nebengebäude nicht zulässig.

2.6.2 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

2.7 Private Grünflächen – Hausgärten/Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.7.1 Vorgärten:
Die unbefestigten Flächen der Vorbereiche vor den Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den sie begleitenden Baugrenzen) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

2.7.2 Werden Bäume und Sträucher gepflanzt, so sind landschafts- und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Linde (*Tiliapltyphyllos*)
Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus exelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Obstbaum

Heimische Sträucher

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

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

2.8.1 Zur Herstellung der Straßenkörper sind stellenweisebegleitende Abböschungen notwendig. Diese Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.8.2 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.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1)11 BauGB)

2.9.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen und Gehwege. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.10 Umgang mit Niederschlagswasser

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

Sollten nachvollziehbare Gründe gegen einen Anschluss an eine Versickerungsmulde bestehen, sind diese zu belegen.

2.10.2 Niederschlagswasser, das von Flächen stammt, welches von den fachtechnisch zuständigen Behörden (Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, Wasserrecht) als nicht schadlos bewertet worden ist, ist über die Mischwasser-Kanalisation abzuleiten.

2.10.3 Unbelastetes Dachflächenwasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist breitflächig über belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm Stärke) in einer Mulde zu versickern.

2.11. Artenschutz**2.11.1 Vermeidung von Lichtemissionen**

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit geringem Streulichtanteil zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

2.11.2 Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden und transparenten Flächen

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen). Hinweise zur Ausführung unter:

https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

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
 - Entwässerungsplan.

3.2 Ausgestaltung der Freiflächen

- 3.2.1 Hofbefestigungen sind wegen der Oberflächenwasserbeseitigung auf die Mindestanforderungen zu beschränken. Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Straßen- und (Geh-)Wegflächen abgeleitet werden; es ist nach Möglichkeit großflächig zu versickern.
- 3.2.2 Stellplätze sind bevorzugt als grüne Flächen (z.B. Rasenpflaster, 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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasserschutz / Regenwasserbehandlung

- 3.4.1 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).
- 3.4.2 Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- 3.4.3 Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehrerfüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Abnahme der Baugrube empfohlen.
- 3.4.4 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 und Trinkwasser-Verordnung zu installieren und zu kennzeichnen.
- 3.4.5 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313),
- Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GBl. I, Nr. 2, S.24), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 113).

- 3.5.1. 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.
- 3.5.2. Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.
- 3.5.3. Die Löschwasserentnahmestellen (Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten) sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.
- 3.5.4. 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 über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABI S. 859) 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 § 1 Abs. 1 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 sollten eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

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 Baugrubensicherung sowie bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.).

3.7 Artenschutz

- 3.7.1 Im Plangebiet gibt es derzeit nach Aussagen von den ehrenamtlichen und ortskundigen Naturschützern keine Hinweise auf streng geschützte oder besonders geschützte Arten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Versiegelung, Rodung, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Abriss und Neubaumaßnahmen im Einzelfall zu prüfen ist, ob Konflikte mit § 44 BNatSchG, vor allem in Hinblick auf Höhlen brütende Vogelarten und Fledermäuse, vorhanden sind. Bei entsprechendem Vorliegen sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Auf das Merkblatt „Artenschutz bei Bauvorhaben“ des Landratsamtes Reutlingen, Untere Naturschutzbehörde, in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Dieses wird Bauwilligen, Planern und Architekten auf Nachfrage im Vorfeld ausgehändigt von der Gemeinde bzw. Baurechtsbehörde.

Auf die Rodungszeiten gem. BNatSchG wird hingewiesen.

3.8. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

3.8.1 Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapsver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

IV. ANMERKUNGEN

4.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neueSystem“.

V. ANLAGEN

5.1 Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Ausgefertigt!

Grabenstetten, den 11.05.2022

Roland Deh
Bürgermeister