

# **Landkreis Reutlingen**

## **Gemeinde Grabenstetten**



# **Bebauungsplan**

## **„Hahnenkamm West“**

### **2. Änderung**

### **Textteil**

**Stand 23.04.2019**

**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 "Hahnenkamm West" 2. Änderung

Stand 23.04.2019

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- 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.582, ber. S.698) in der Fassung vom 15.03.2018

## 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(2)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 die Firsthöhen zulässig
  - 2.2.2 Grundflächenzahl:  
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil: 0,4
  - 2.2.2.1 Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen aufgrund der örtlichen Verhältnisse können von der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben sind und die Überschreitungen dem Charakter des Gebietes nicht widersprechen.

§ 17 Abs. 2 BauNVO regelt die möglichen Ausnahmen wie folgt: *"Die Obergrenzen [...] können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."*

2.2.2.2 Für wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbar) können weitere Überschreitungen zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2.3 Gebäudehöhen  
§ 9(3) BauGB in Verbindung mit § 74(1)1 LBO

2.2.3.1. Definition der Firsthöhe:  
Die Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der Firstziegel, angegeben als m ü. NN.

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

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

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohnungen zulässig. In Ausnahmen können auch mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

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

o = offene Bauweise (§22(2) BauNVO)

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

2.4.1 Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

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

2.5.1 Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5.2 Offene Stellplätze sind zudem auch in den Vorbereichen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) zulässig; auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind offene Stellplätze nicht unzulässig. Näheres regeln die Örtlichen Bauvorschriften

2.5.3 Pro Wohneinheit ist je angefangenen 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen

2.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.6.1 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
In den Vorbereichen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) sind Nebengebäude nicht zulässig.

2.6.2 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

**2.7 Private Grünflächen – Hausgärten/Vorgärten (§ 9(1)15 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 der Pflanzliste nach 2.9.2 zu pflanzen.

2.7.3 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)

**2.7.4 Pflanzenliste zu 2.8.3:**

Abies nordmanniana	Nordmannstanne
Picea omorica	Serbische Fichte
Picea pungens „Koster“	Blaufichte
Pinus nigra austriaca	Schwarzkiefer

**2.8 Pflanzgebote (§ 9(1)25 a BauGB)**

2.8.1 An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8.2 Von den mit "Pflanzgebot" für Einzelbäume festgesetzten Standorten kann, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, abgewichen werden.

Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

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 excelsior*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Mehlsbeere (*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*)

- 2.8.3 Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangenen 3 Ar Bauplatzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die unter 2.9.1 und 2.9.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe 2.9.2.
- 2.8.4 Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

## **2.9 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.

## **2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Erhaltungsgebot (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 2.10.1 Die im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot oder Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Bedarf zu ersetzen.
- 2.10.2 In jeder Phase der Baumaßnahme sind diese bezeichneten Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- 2.10.3 In den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Herstellen der Versickerungsflächen mit 30 cm humosem Oberboden,
  - Ansaat einer standortgerechten Wiesenmischung,
  - ein- bis zweimaliges Mähen pro Jahr und Abtransport des Mähguts,
  - Bepflanzung der Randbereiche mit heimischen Bäumen und Sträuchern,
  - Anlage von Steinriegeln im Randbereich.

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

- 2.11.1 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 m ü. NN lt. Planeintrag festgelegt (siehe dazu in diesem Textteil Abschnitte 2.2.3.1. bis 2.2.3.2.)
- 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;
  - die geplanten Gebäude in einer Straßenabwicklung darzustellen, welche die straßenseitige Ansicht des geplanten Gebäudes sowie der benachbarten Bestandsbebauung darstellt.

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

- 2.13.1 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
- 2.13.2 Zu den Nachbargrundstücken ist das Gelände abzuböschten bzw. an deren Höhenlage anzugleichen.
- 2.13.3 Stützmauern zur Böschungssicherung sind nur aus Holz sowie als Mauern aus Naturstein oder gestocktem Beton mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Sofern es sich aus dem natürlichen Gelände ergibt, können auch größere Höhen zugelassen werden.

**2.14 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**

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

**2.15 Bestandsschutz (nachrichtliche Übernahme lt. §9 (6) Bau GB: BVerwG, 18.10.1974, IV C75.71)**

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
  - Entwässerungsplan

**3.2 Ver- und Entsorgung**

- 3.2.1 Das Gebiet wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss des Niederschlagswassers an den Regenwasserkanal bzw. offene Mulden im Randbereich.

**3.3 Straßenplanung**

- 3.2.1 Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach dessen Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

### **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 Bodenschutz**

- 3.4.1 Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Aufschüttungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenabreiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

- 3.4.2. Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.4.3. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr eines Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.4.4. Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:
- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
  - Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzen entfernt werden.
  - Humusartiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
  - Der Bodenaushub und der Einbau sollten im nassen Zustand erfolgen.
  - Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
- Die Lagerung des humusartigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf da unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Einsaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
- Altlasten: Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

### **3.5 Regenwasserbehandlung**

- 3.5.1 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.
- 3.5.2 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.
- 3.5.3 Unbelastetes Dachflächenwasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist breitflächig über belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm Stärke) in einer Mulde zu versickern.
- 3.5.4 Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtverbindlich beschlossenen Wasserschutzgebiet "Mittleres Ermstal". (Schutzzone III) für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landesgestüt Marbach, Bereich St. Johann.
- 3.5.5 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.
- 3.5.6 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.
- 3.5.7 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.



- 3.5.8 In den Wasserschutz-zonen I bis III/IIIa ist die Anlage von Erdwärmesonden verboten.

### **3.6 Brandschutz**

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
- 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)

- 3.6.1. 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.
- 3.6.2. Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.
- 3.6.3. Die Löschwasserentnahmestellen (Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten) sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.
- 3.6.4. 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.

### **3.7 Baugrund**

- 3.7.1 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.).

### **3.8 Artenschutz**

- 3.8.1 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.

### **3.9. Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **3.9.1 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-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **3.10 Waldabstand**

3.10.1 Einige Gebäude liegen innerhalb des Waldabstandes nach § 3 (3) LBO. Auf die damit verbundene Gefahrenlage wird hingewiesen. Sie wird allerdings durch die Hanglage der Bestockung verringert.

## **IV. ANMERKUNGEN**

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

## **V. ANLAGEN**

5.1 Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und Billigung des Bebauungsplanentwurfes	am 18.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung § 3 (1) BauGB	am 27.09.2018
Öffentliche Auslegung §3 (2) BauGB	vom 10.10.2018 bis 10.11.2018
Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 10.10.2018 bis 15.11.2018
Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange u. Privatpersonen durch den Gemeinderat	am 23.04.2019
Als Satzung beschlossen § 10 (1) BauGB	am 23.04.2019
Ausgefertigt als Rechtsnorm	am 24.04.2019
In Kraft getreten durch ortübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Grabenstetten Nr. 19	am 09.05.2019

---

Roland Deh  
Bürgermeister