

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grabenstetten



Bebauungsplan

„Rathaus, Schule und Umgebung“

2. Änderung

Textteil

Stand 23.01.2018 / 27.03.2018 / 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 "Rathaus/Schule und Umgebung" 2. Änderung

Stand 23.01.2018 / 27.03.2018 / 10.05.2022

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- 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), 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 Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung, Schule, Kindertagesstätte, Altenpflegeeinrichtungen, Parkierungsflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen (siehe Planeinschrieb)
 - 2.1.2 MI = Mischgebiet (6 BauNVO)
 - 2.1.2.1 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).
 - 2.1.2.2 Für die in diesem Gebiet zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen besteht hinsichtlich Tierart und Bestandsgröße Bestandsschutz.
 - 2.1.2.3 Vorhandene Dunglegen werden weiterhin geduldet, sofern sie den dafür geltenden Richtlinien entsprechen.
 - 2.1.2.4 Anlagen im Sinne von § 6 (2) 8 BauNVO (*Vergnügungsstätten*) sind nicht zugelassen.
 - 2.1.2.5 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(3) 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 HAUPTerschließungsstraße, (Uracher Straße, Böhringer Straße) und zwar in der Mitte der Frontseite des Grundstückes an dieser Straße. Bei an untergeordneten Stichstraßen gelegenen Gebäuden gilt die Mitte der Einmündung der Stichstraße, projiziert auf die Mittelachse der HAUPTerschließungsstraße.

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
Ausnahmen davon bei flach gedeckten Baukörpern regeln die örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 2.3.2.1.

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 abweichende Bauweise (a) gekennzeichneten Bauflächen ist der Anbau an eine seitliche Nachbargrenze gestattet.

2.3.3.2 Ist an einer Seite des Grundstückes 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 Grenz wand des Nachbargebäudes jedoch notwendige Fenster vorhanden, so ist § 6 Abs. 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 1,50 m mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Erkern, Eingangs- und Balkonvorbauten, Wintergärten, angebauten Schuppen o.ä. kann ausnahmsweise gestattet werden.
- 2.4.2 Auf denen 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 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 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 sie den Vorgaben unter Ziff. 2.7.2. entsprechen – 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 sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen 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.

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

- 2.11.1 Die im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot oder Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
- 2.11.2 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).

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

- 2.12.1 Zur Herstellung der Straßenkörper sind stellenweise begleitende Abböschungen notwendig. Diese Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- 2.12.2 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.

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

- 2.13.1 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)
- 2.13.2 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.

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

- 2.14.1 Zu den Nachbargrundstücken ist das Gelände abzuböschten bzw. an deren Höhenlage anzugleichen.
- 2.14.2 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.

2.15 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

2.16 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 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 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 den fachtechnisch zuständigen Behörden (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.
- 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).
- Im Südwesten befindet sich ein kleiner Teilbereich des Plangebietes im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (Weitere Wasserschutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landgestüt Marbach, Bereich St. Johann. Beabsichtigt ist die Ausweisung des vorstehend genannten Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese als höherrangiges Landesrecht die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern
- 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, 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)

- 3.5.1. 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.
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 Immissionsschutz – Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr

- 3.7.1 Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes (Uracher- u. Böhringer Straße) können Straßenverkehrslärm-Immissionen auftreten, die unter Umständen die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Mischgebiet am Tag 60 db(A) und in der Nacht 50 db(A) überschreiten können. Es wird deshalb den Gebäudeeigentümern empfohlen, bei Um- u. Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Grundrissplanungen, schalldämmende Bauausführung, Schallschutzfenster u.s.w.) in die Planung mit ein zu beziehen.

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, Stand Juli 2016 wird hingewiesen.

3.9. Hinweise des Kreis-Straßenbauamtes:

- 3.9.1. Entwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser darf einer klassifizierten Straße nicht zugeleitet werden.
- 3.9.2. Kosten für Immissionsschutz
Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen sind durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der L 211 und K 6758 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann
- 3.9.3 Verschmutzungen
Evtl. auftretende Verschmutzungen der L 211 und K 6758 sind umgehend und ohne besondere Aufforderung zu beseitigen. Der Antragsteller oder jeweilige Verursacher ist für die erforderliche Reinigung der Straße verantwortlich.
- 3.9.4 Bauarbeiten
Wird eine klassifizierte Straße während der Bauarbeiten zeitweilig eingeengt, so ist wegen der dadurch verbundenen Gefährdung der Verkehrsteilnehmer bei der zuständigen Verkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass der Verkehr auf den klassifizierten Straßen möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 3.9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen
Wird für den Anschluss der Versorgungsleitungen eine klassifizierte Straße gekreuzt, ist hierzu der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der erforderliche Antrag ist mit den entsprechenden Planunterlagen (3-fach) beim Kreis-Straßenbauamt, Postfach 2143, 72711 Reutlingen einzureichen.

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

- 3.10.1 Geotechnische Hinweise
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Oberen Juras (Hangende-Bankkalke und Zementmergel) und vermuteten Basalttuffen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Über dem nur gering durchlässigen Basalttuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten Böden und besonders im Grenzbereich Kalkstein/Basalttuff mit Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten) zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu den Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum geeigneten Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen oder lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10.2 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 weisen 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.

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 beigefügt.

Ausgefertigt als Satzung!

Grabenstetten, den 11.05.2022

Roland Deh
Bürgermeister