

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Heerweg“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Traufhöhe (TH max.)	6,30 m
Firsthöhe (FH max.)	8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Beim versetzten Pultdach darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Werden Garagen mit automatischem Torantrieben eingebaut, kann der Stauraum auf 2,00 m verringert werden.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Maßnahme 1 (M1): Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Gebäude und Erschließungsstraße abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen. Der auf den Wohngebietsflächen anfallende Oberboden soll im Gartenbereich der zugehörigen Parzelle aufgetragen werden.

Maßnahme 2 (M2): Extensive Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung bis 15° sind dauerhaft extensiv (Mindestsubstrathöhe 10 cm) mit gebietsheimischen Arten zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Wildkräutern und Gräsern gewährleisten (Dränmatte mit Wasserspeicherfunktion).

Maßnahme 3 (M3): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Mulden oder Flächenversickerung) oder in bewirtschafteten Zisternen zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der L 249 (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu treffen.

1.11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Bei der Errichtung und Änderung 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 Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, zu erbringen.

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.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Karte 3 –Lärmpegelbereiche der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, vom 13.07.2023.

Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018:



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Heerweg“ in Hohenstein – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 13.07.2023, S. 30

Lüftungseinrichtungen

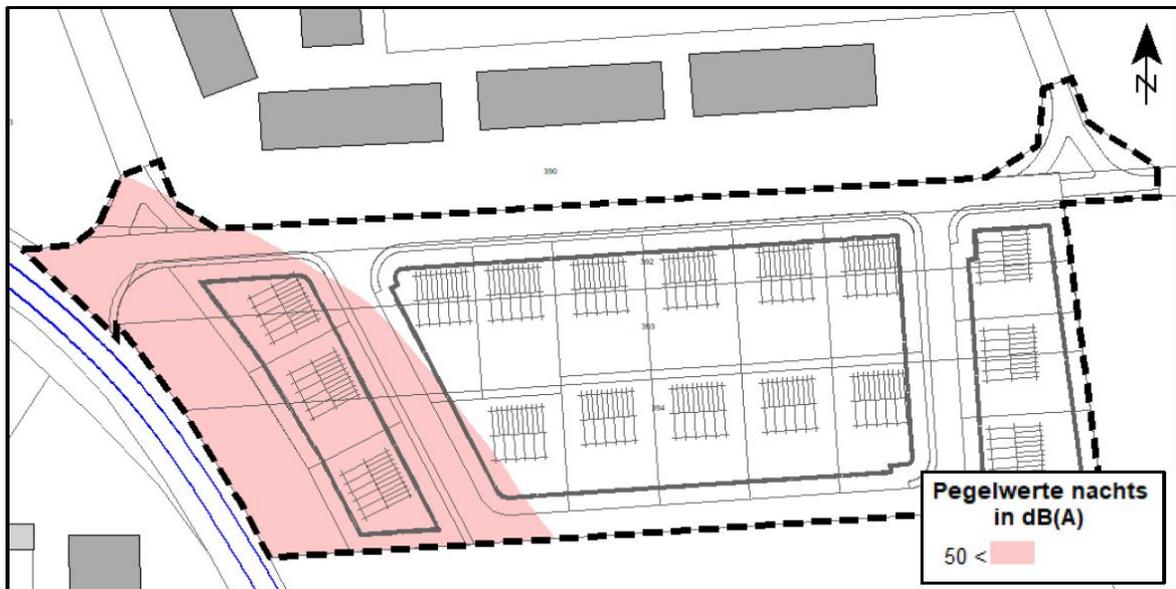
Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ 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 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 8 m über Gelände:



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Heerweg“ in Hohenstein – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 13.07.2023, S. 31

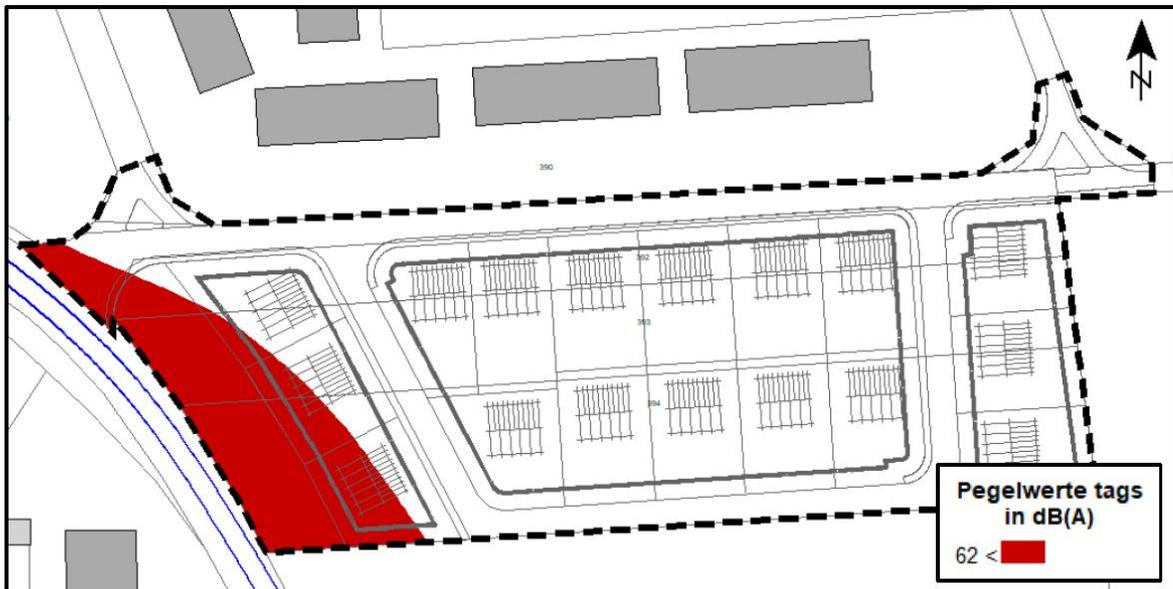
Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume im Sinne 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.

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem bauliche verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (dunkelrot: Pegelwerte tags > 62 dB(A)),
Rechenhöhe 8 m über Gelände:



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Heerweg“ in Hohenstein – Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 13.07.2023, S. 32

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von Einzelbäumen je Grundstück

Zur Einbindung des Wohngebiets in das Ortsbild und zur Durchgrünung ist ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ein standortgerechter Laubbaum, ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind zwei standortgerechte Laubbäume und je angefangene 1 000 m² Grundstücksfläche sind drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

1.13 Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Erhalt eines Einzelbaums

Der im Plan gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

Pflanzliste 1

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Verschiedene Obstbaum- und Wildobstarten

1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Abweichungen von + 0,3 m sind zulässig. Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höher gelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

1.16 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Externe Ausgleichsmaßnahme

Die Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt über eine planexterne Ausgleichsmaßnahme. Die Maßnahme wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

2.2 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen Anhausen – Erweiterung“ (WSG-Nr.: 415018).

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.5 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.7 Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Leuchtmitteln

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Heerweg“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Doppelhäuser sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Winkelbauten und Nebengiebel:

Winkelbauten und Nebengiebel sind zulässig, wenn die Firstrichtung und Traufkante des Hauptbaukörpers vorherrschend bleiben. Von Winkelbauten und Nebengiebeln darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden.

2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung ist zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

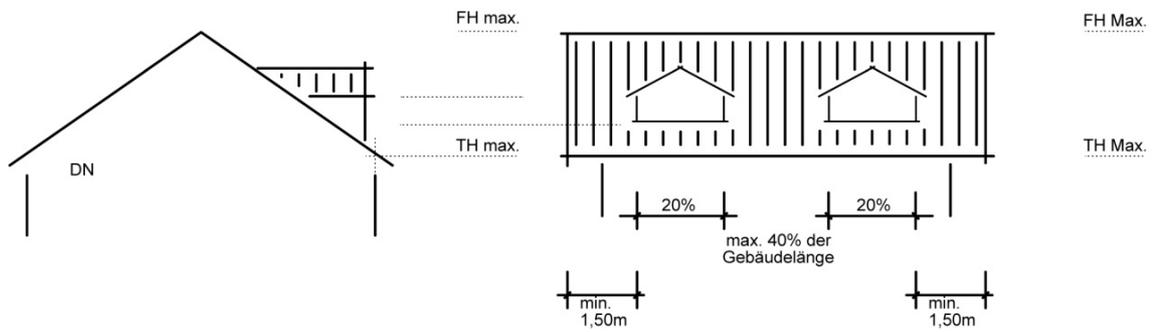
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 40% der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang heranreichen. Gauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

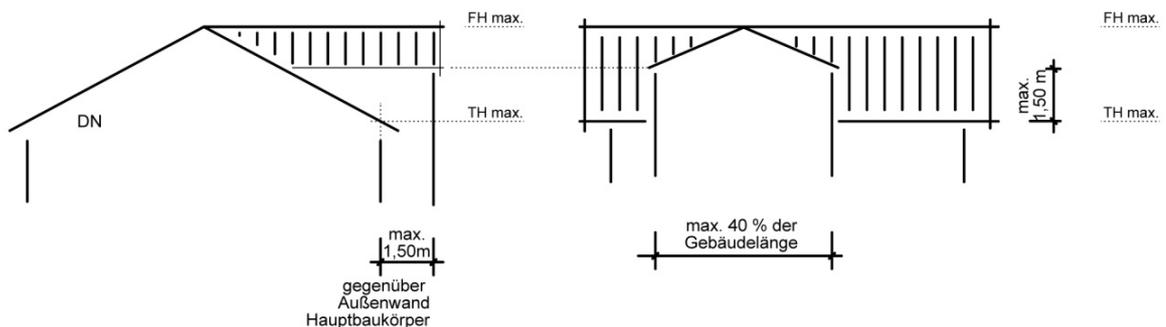
Dachaufbauten



4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Quer- und Zwerchgiebel kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

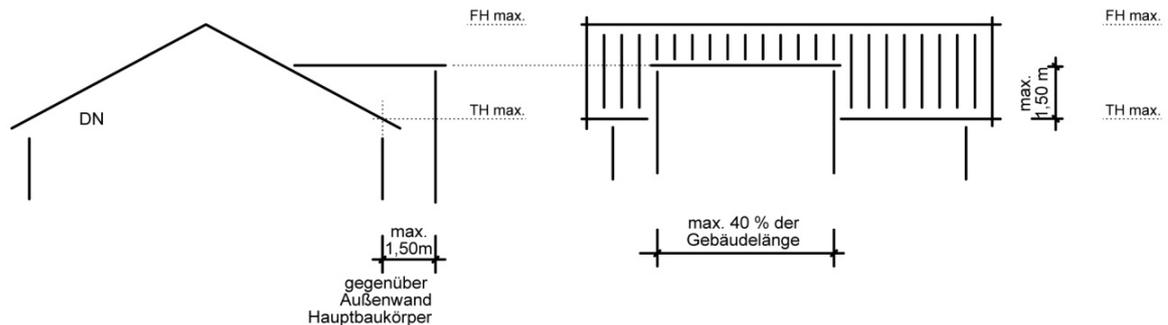
Quer- und Zwerchgiebel



5. Querbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Querbauten kann die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Querbau



6. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)

Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Terrassen, etc.).

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten der privaten Grundstücke sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe darf bei toten Einfriedigungen 1,50 m und bei lebenden Einfriedigungen (Hecken) 1,80 m nicht überschreiten.

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

10. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

11. Außenantennen (§74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. Dabei kann der Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden.

14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände dürfen grundsätzlich das Maß von 1,50 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden. Stützmauern an Grenzgaragen sind zulässig.

Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.

15. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Querbauten
6. Liegende Dachfenster
7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
8. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
9. Einfriedungen
10. Erdaushub
11. Außenantennen
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Stellplatzverpflichtung
14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Heerweg“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Heerweg“,

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

19.09.2023

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hohenstein, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Hohenstein, den _____

Bürgermeister