
SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN "SCHACHEN 1. ÄNDERUNG"

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG OBERSTETTEN, KREIS REUTLINGEN

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21.12.2006. Am 27.12.2006 bekannt gemacht, am 01.01.2007 in Kraft getreten und veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl.) Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)**
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben
 - 1.1.2.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Lagern, Bearbeiten oder Beseitigen von radioaktiven oder sonst wassergefährlichen Stoffen durch Einbringen in den Untergrund oder in Abwasserleitungen. Ausgenommen hiervon ist

das Lagern von Heizöl, zum Heizen der Gewerbebetriebe und eventuell zugehöriger Wohnungen.

Hinweis:

Weitergehende Vorschriften aufgrund der Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz, deren Einhaltung im übrigen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, sind zu beachten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

Die maximale Gebäudehöhe wird mit der Höhe über Normal Null festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen eingetragen (über Normal Null - ü.N.N.). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei Satteldach bis zur Firsthöhe, bzw. zum höchsten Punkt des Gebäudes bei anderen Dachformen.

Sonderbaukörper und Technische Aufbauten wie Schlauchtürme, Schornsteine, Filteranlagen u. ä. dürfen die festgelegten Höhen überschreiten.

Soweit aufgrund der festgelegten maximalen Gebäudehöhe über Normal-Null, wie in der Nutzungsschablone im Lageplan eingetragen, und der Höhenverhältnisse auf dem Baugrundstück Gebäudehöhen von 13 m über dem gewachsenen Gelände entstehen können, sind diese nur ausnahmsweise aus besonderen topographischen Gründen zulässig, wenn nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), die Gebäudehöhen sind jedoch nicht begrenzt.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die für die Schaffung geeigneter Gefällesituationen für die Abwasserleitungen und einer für die Gewerbeoberfläche erforderlichen größeren Abgrabungen und Aufschüttungen sind im ganzen Bebauungplangeltungsbereich zulässig. Bei neuen Baumaßnahme muss an die Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstrassen hin möglich flach geneigt, nicht steiler als 1:2 angeschlossen werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen kann steiler angeschüttet werden, wenn die Böschungsfächen entsprechend dem Pflanzgebot 4 bepflanzt werden.

Bei Ausgrabungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück ist ein weitgehender Massenausgleich herzustellen.

1.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrünflächen – Private Grünflächen

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünfläche auszubilden.

1.6 Maßnahme 1: Versickerung und Rückhaltung (§ 9 (1) 20 BauGB)

In den neu zu bebauenden Flächen ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten.

Die Oberflächenwasserversickerung muss so erfolgen, dass eine Verschmutzung des noch anstehenden Grundwassers ausgeschlossen wird.

Bei Versickerungsmulden ist ein Notüberlauf in die Kanalisation vorgeschrieben, um bei Starkregen den Übertritt von Niederschlagswasser in tiefer gelegene Nachbargrundstücke zu vermeiden.

1.7 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zwei- bis dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3: Bäume an Stellplätzen

Je 8 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 4: Laubbäume entlang von Straßen

An den gekennzeichneten Stellen sind außerhalb notwendiger Zufahrten und Zugangsbereiche gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung parallel zur Straße ist zulässig.

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

Pflanzbindung 1: Erhalt von Straßenbäumen

Die gekennzeichneten Straßenbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie außerhalb notwendiger Zufahrten und Zugangsbereiche durch die jeweils gleiche Art zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Wildgehölzhecken

Die gekennzeichneten Wildgehölzhecken sind zu erhalten und bei Verlust durch ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hängebirke	-	Betula pendula
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

2. Hinweise**2.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.2 Denkmalschutz / 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 Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassung von Hayingen, Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 22.06.1994 (Reutlinger Amtsblatt vom 01.07.1994). Die Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Erdarbeiten sind auf das unabdingbar notwendige Maß zur Erreichung des Zielzustandes beschränkt werden. Offen liegende Karstoberflächen sind zügig mit unbelastetem ortsüblichem Bodenmaterial zu bedecken. Werden Recycling-Baustoffe im Erdbau eingesetzt, sind nur solche Stoffe zulässig, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten und in Wasserschutzgebieten zulässig sind.

2.4 Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft

Die von der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

2.5 Erdaushub

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHACHEN 1. ÄNDERUNG"

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG OBERSTETTEN, KREIS REUTLINGEN

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am
14.12.2004 (GBl. S. 885/900)

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen über 1,5 m² sind nur am Ort der Leistung, das heißt an den Gebäuden zulässig.
Die Werbeanlage darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante Gesims des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt Dachhaut/Wand) hinausragen.
Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 25 NatSchG bleibt unberührt.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
2. **Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 (1) 20 und § 74 (1) 3 LBO)**
Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, soweit sie offene Stellplätze sind und nicht überdacht angelegt werden, sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlicher wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
3. **Leitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
4. **Erdmassenausgleich (§ 74 (3) 1 LBO)**
Mutterboden, kulturfähiger Unterboden und sonstiger unbelasteter Erdaushub ist zur Wiederverwertung, möglichst auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Werbeanlagen
2. Ausbildung von Stellplätzen
3. Leitungen
4. Erdmassenausgleich

Reutlingen, den 03.04.2007

Hohenstein, den 03.04.2007

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Jochen Zeller
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN „SCHACHEN 1. ÄNDERUNG“

UND

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHACHEN 1. ÄNDERUNG“

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG OBERSTETTEN, LANDKREIS REUTLINGEN

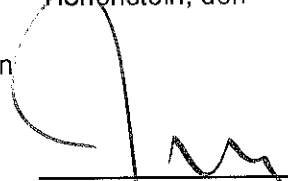
Aufstellungsbeschluss	<u>12.12.2006</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>22.12.2006</u>
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Einsichtnahme / Erörterung	<u>02.01.2007 – 02.02.2007</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<u>02.01.2007 – 02.02.2007</u>
Auslegungsbeschluss	<u>13.02.2007</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>16.02.2007</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>26.02.2007 – 26.03.2007</u>
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	<u>03.04.2007</u>

Ausgefertigt:

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

Hohenstein, den

17.1. APR. 2007



Bürgermeister

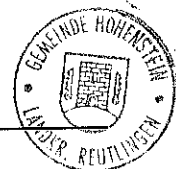
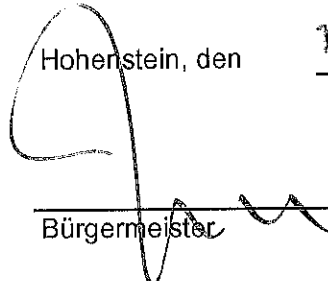
Ortsübliche Bekanntmachung

13. APR. 2007

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hohenstein, den

13. APR. 2007



Bürgermeister