

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „LAUTERTALSTRASSE“

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG EGLINGEN

LANDKREIS REUTLINGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). 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 vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)“.

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 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:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.1 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

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 (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Siehe Einschrieb im Lageplan.

Bei der Dachform „Versetztes Pultdach“ (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pultdächer) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion

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

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

1.2.2.1 Traufwandhöhe

Grundsätzlich beträgt die Traufwandhöhe 6.30 m. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufwandhöhe von Gebäuden um 1,50 m erhöht werden, wenn die Erhöhung der Traufhöhe eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreitet und von den seitlichen Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m einhält.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Im Teilgebiet WA:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

Im Teilgebiet MI:

Offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise

1.4 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. Das Überschreiten dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;

1.5 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.

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.

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

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. (Mulden- oder Flächenversickerung) Aufgrund der Topographie ist für die südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke ein "Notüberlauf" an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

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

Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist in den Bauantragsunterlagen (Entwässerungs- und Außenanlagenplan) planerisch darzustellen und rechnerisch nachzuweisen. Die Versickerung muss über eine belebte und begrünte Oberbodenschicht von 30 cm Stärke erfolgen. Pro 100 m² befestigter Fläche ist ein Versickerungsvolumen von 5 m³ und eine Versickerungsfläche von 15 m² vorzuhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.: (EnBW 20 kV Leitung) : Innerhalb des Schutzstreifens, "Leitungsrecht", ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländenniveaus nur nach Prüfung durch das

zuständige Versorgungsunternehmen zulässig. (Breite des Leitungsrechts: je 1,50 m links und rechts der Leitungsachse)

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

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

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

Maßnahme 1: Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch einen fachkompetenten Experten sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, die Erschließung des Baugebiets daran anschließend bis 31. März. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Die Maßnahme ist durch einen fachkompetenten Experten in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen

Sollte vor dem Abbruch des Wohngebäudes und der Schuppen auf dem Flurstück 39 ein Vorkommen von Fledermäusen oder Haussperlingen festgestellt werden, müssen unter Aufsicht eines fachkompetenten Experten mindestens sechs geeignete Nisthilfen für Haussperlinge und mindestens sechs Fledermauskästen und weitere Fledermausquartiere mit Eignung als Wochenstube im Umfeld des Vorhabens an landwirtschaftlichen Gebäuden angebracht werden. Genaue Art, Lage und Pflege der Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Rahmen der Umsetzung durch einen fachkompetenten Experten zu bestimmen. Die Maßnahme, einschließlich der jährlichen Kontrolle und Reinigung der Nisthilfen bzw. der Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen alle fünf Jahre, ist durch einen fachkompetenten Experten in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

Maßnahme 3: Vermeidung von Störungen der Wochenstuben

Die Straßenbeleuchtung ist so zu konzipieren, dass keine Straßenlampe direkt im Giebelbereich des Wohngebäudes auf dem Flurstück 39 steht, um dadurch Störungen der vorhandenen Wochenstuben zu vermeiden.

Planexterne Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahme 1: Baumreihe

Auf der Nordseite des Feldwegs Flurstück 371 sind die lückigen Bereiche durch eine Baumreihe aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Über geeignete Pflegemaßnahmen und die Entfernung der 6 standortfremden Gehölze ist der langfristige Erhalt dieser Gehölzstruktur zu sichern. Insgesamt darf der Umfang der Neupflanzungen 12 Bäume nicht unterschreiten. Die Maßnahme ist durch einen fachkompetenten Experten in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

Ersatzmaßnahme 2: Lerchenfenster

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (siehe Grünordnungsplan Teilbereich 3 Flst Nr. 777 Gemeinde Hohenstein Gemarkung Meidelstetten) sind zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Feldlerchen sind drei Lerchenfenster mit jeweils 3 m Breite und 10 m Länge anzulegen. Innerhalb dieser Lerchenfenster ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitung auf eine Ansaat zu verzichten. Details zur Lage und Ausführung sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom November 2012 zu entnehmen.

Die Einhaltung dieser Maßnahme auf privaten Flächen ist über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenstein und den Besitzern oder Pächtern der jeweiligen Flurstücke bis spätestens Baubeginn abzusichern und dem Landratsamt Reutlingen vorzulegen. Die Maßnahme muss vor dem Eintreten der Beeinträchtigung umgesetzt werden. Dauerhaftigkeit und Erfolg der Maßnahme sind über ein Monitoring im ersten, dritten und fünften Jahr sowie alle weiteren fünf Jahre zu dokumentieren.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Fläche zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens „Leitungsrecht“ sind keine Bäume zulässig.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**Pflanzbindung 1: Laubbäume**

Die gekennzeichneten Laubbäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gebietsheimische, großkronige Laubbäume oder ortstypische Obstbäume zu ersetzen.

1.14 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
Rotbuche	-	Fagus sylvatica

Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
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
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
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

1.15 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 9 (1a) BauGB)

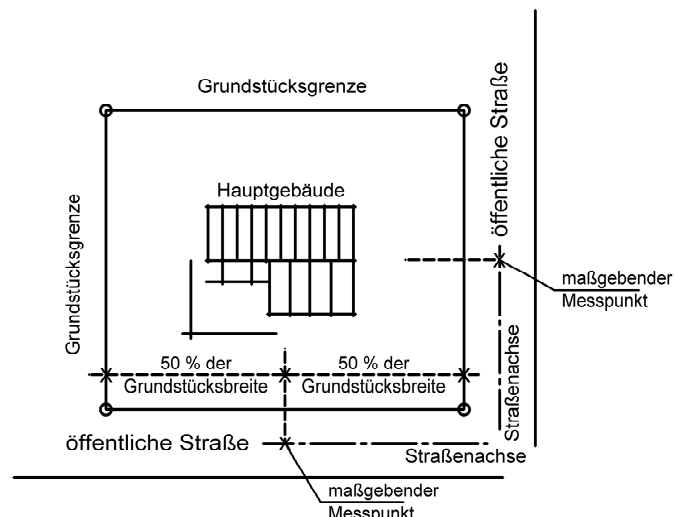
Das bestehende Defizit wird mit der Maßnahme 11 Steinbruch Kohl buckel des Ökokontos der Gemeinde Hohenstein verrechnet. Das Maßnahmenblatt und die entsprechende Gesamtbilanz sind als Anlage der Begründung beigefügt.

1.16 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.17 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe. Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



2. Hinweise

2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Lautertal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen 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.

2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. 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.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) 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 und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.5 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.

2.6 Denkmalschutz

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. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn an zuzeigen. Sollten

sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.7 Erdwärme mit Erdwärmesonden

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (4. erweiterte Neuauflage, UM 2005) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist. Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind bei den vorliegenden geologisch/hydrogeologischen Bedingungen nicht möglich.

2.8 Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch des Wohngebäudes und der Schuppen auf dem Flurstück 39 notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. Das Wohngebäude Lautertalstraße 13 ist zusätzlich dazu in dem Jahr vor dem geplanten Abriss auf das Vorhandensein von Wochenstuben der Zwergfledermaus zu überprüfen. Sollte dies noch der Fall sein, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

2.9 Flachland-Mähwiese

Auf Flst. Nr. 36, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist mit Mageren Flachlandmähwiesen zu rechnen. Unter Verweis auf § 19 BNatSchG darf z. B. durch die Lagerung von Bauaushub oder Baumaterial keine Beeinträchtigung gemäß FFH-Richtlinie stattfinden.

3. Empfehlungen

3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraße und bei der Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LAUTERTALSTRASSE“

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG EGLINGEN

LANDKREIS REUTLINGEN

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)“.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für die Teilgebiete WA und MI folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für gewerblich genutzte Gebäude (insbesondere Lagerhallen, kleinere Handwerksbetriebe etc.) sind im Mischgebiet abweichend von den in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen folgende Dachformen- und neigungen zulässig:

- Satteldach: DN 15° - 45°
- versetztes Pultdach DN 15° - 45°

Garagen und 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.

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.

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

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 50 % der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortsgang heranreichen. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

4. 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.

Ausnahmsweise können liegende Dachfenster einer Seite auf unterschiedlicher Höhe angeordnet werden, wenn dies die Belichtung des darunter liegenden Treppenhauses erfordert.

5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser) müssen bezüglich Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss farblich angepasst werden.

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 wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

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

10. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Weidezäune aus Holz, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf die Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.

Mit den Einfriedigungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

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 dienende 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 herzustellen sind.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Liegende Dachfenster
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude
7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
8. Stellplatzherstellung
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Einfriedigungen
11. Außenantennen
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den

Hohenstein, den

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

Jochen Zeller
Bürgermeister