



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN "2. ÄNDERUNG OBERSTETTEN SÜD"

#### GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1 : 1000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt durch  
Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom  
23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850).
- **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. 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 Betriebe, deren ausschließlicher oder überwiegender Betriebszweck das Lagern,  
Bearbeiten oder der Handel bzw. Umgang mit wassergefährdenden oder radioaktiven  
Stoffen ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Zulässig ist das Lagern von Heizöl zur Gebäudeheizung oder für Produktionszwecke,  
sowie das Lagern der im Rahmen der Produktion benötigten wassergefährdenden  
Stoffe, soweit beim Umgang und Lagern dieser Stoffe die erforderliche Sorgfalt und  
die Vorschriften des Wasserschutzes beachtet werden.

### 1.1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)**

#### **Zulässig sind:**

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen i.S. von § 6 BauNVO (Mischgebiete), die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dies sind ausschließlich folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören,
- Tankstellen.

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

- Vergnügungsstätten.

#### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) 1-2 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (beschränkt auf örtliche Vereine oder Kirchen).

### 1.1.3 **Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

#### 1.1.3.1 **Teilgebiete GE 1 und GE 2**

#### **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen, soweit sie mit Vorschriften des Wasserrechts zu vereinbaren sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### **Nicht zulässig sind:**

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

- Vergnügungsstätten

#### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (3) 1-2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (beschränkt auf örtliche Vereine oder Kirchen).

#### 1.1.4 Industriegebiet (GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7) (§ 9 BauNVO)

##### 1.1.4.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

In den Teilgebieten GI 3 und GI 4 sind Nutzungen nur zulässig, wenn folgende Vorgaben beachtet werden:

- vollständige wasserundurchlässige Befestigung der Fläche,
- Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Abwassers aus den Teilgebieten GI 3 und GI 4 hinaus in Bereiche der Wasserschutzzone III (WSZ III),
- Die Leitungen zur Ableitung des Abwassers im Untergrund der Teilgebiete GI 3 und GI 4 müssen den technischen Anforderungen wie in WSZ II entsprechen,
- Erhöhung des Randbereiches der Teilgebiete GI 3 und GI 4 im Osten entlang der nach der Umstufung verbleibenden Grenze zu WSZ II, um zu gewährleisten, dass Niederschlagswasser oder im Schadensfall auch Löschwasser zurückgehalten (Auffangvolumen) werden und nicht in WSZ II abfließen können.

##### 1.1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (3) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (beschränkt auf örtliche Vereine oder Kirchen).

##### 1.1.4.3 Nicht zulässig sind:

- alle Nutzungen und bauliche Anlagen, wie sie in den Abstandsklassen I – IV der Abstandsliste 1998 (Anlage 1) zum Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 genannt sind, sind nicht zulässig.

Ausgenommen und deshalb zulässig sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen:

- Lfd. Nr. 7 Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien.
- Lfd. Nr. 17 Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten.
- Lfd. Nr. 22 Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung
  - a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt,
  - b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt.
- Lfd. Nr. 37 Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung
  - a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW,
  - b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt.
- Lfd. Nr. 52 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen.
- Lfd. Nr. 58 Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit

- a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden,
  - b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt,
  - c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde.
- aus Lfd. Nr. 58 Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen.
- Lfd. Nr. 60 Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt.
- Lfd. Nr. 70 Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren.
- Lfd. Nr. 72 Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 t/h (Kompostwerke).
- Lfd. Nr. 73 Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein.

Außerdem sind folgende Anlagen und Betriebe nicht zulässig:

- Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein
- Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen, auch soweit sie nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie als industrielle Anlage oder Betrieb und nicht als Landwirtschaft angesehen werden müssen.
- Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

**Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 (4) und § 18 (1) BauNVO)

-siehe Einschrieb im Lageplan-

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

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

a = abweichende Bauweise

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

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

**1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen "Sichtfelder" sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie Bewuchs, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen oder Nebenanlagen auf Dauer freizuhalten. Bäume (Hochstämme), Signalgeber, Lichtmasten und ähnliches sind möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken (bestehende Anlagen und Einrichtungen besitzen Bestandsschutz).

**1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**1.7 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Wasserschutzzone III ausgewiesen, für die der neue § 4a der Rechtsverordnung vom 30.03.2004 gilt. Dachflächen sind über eine bewachsene Bodenzone breitflächig auf dem Grundstück in den angegebenen Flächen zur Versickerung zu bringen. Flächen und Volumen sind im Bebauungsplan angegeben. Für sonstige Hofflächen wird das Wasser über eine Regenwasserkanalisation einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Eine punktuelle Versickerung des gereinigten Regenwasser in Schächten ist, wie in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 25.03.2004 aufgeführt, zulässig. Umschlagflächen für zum Beispiel wassergefährdende Stoffe oder ähnliches sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen."

**1.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB)**

In den Teilgebieten GI 5 und GI 6 sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan Wälle in zwei Abschnitten zu errichten. Bei landschaftsgerechter Gestaltung der baulichen Anlagen (insbesondere Höhe und Fassadengestaltung) dürfen die Wälle ausnahmsweise unterbrochen werden, sofern die Unterbrechung eine Länge von 50 m nicht überschreitet.

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

**Maßnahme 1: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das schadlos verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und von Straßen- und Belagsflächen für PKW, Stellplätze und Zufahrten ist außerhalb der Wasserschutzzone II über Versickerungs- und Verdunstungsmulden sowie über getrennte Entwässerungsleitungen zurückzuhalten und entsprechend den bodenphysikalischen Möglichkeiten zu versickern. Eine breitflächige Versickerung über eine mit 30 cm Oberboden begrünzte Fläche ist vorzusehen. Die Volumenbereitstellung ist für jede 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche mit ca. 2,5 m<sup>3</sup> Muldenvolumen bei mittlerer Muldentiefe 30 cm herzustellen. Das Oberflächenwasser von Haupterschließungsstraßen muss dabei über ein vorgeschaltetes Absetzbecken geleitet werden.

Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen (Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig (bestehende Ausführungen genießen Bestandsschutz).

Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind von diesem Verbot ausgenommen. Umschlagflächen für wassergefährdende Stoffe sind mit Zwischenspeichermöglichkeiten an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

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

**Pflanzgebot 1: Feldgehölz im Süden**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist außerhalb der erforderlichen Grundstückszufahrten und -zugängen ein dichtes Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind nährstoffarm zu halten, auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen ist zu verzichten.

**Pflanzgebot 2: Wildhecken**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der erforderlichen Grundstückszufahrten und -zugängen geschlossene, 4-5reihige Wildhecken aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung müssen dabei mindestens 5 Bäume verwendet werden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Zäune müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen und sind in die Pflanzung zu integrieren.

**1.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Pflanzbindung 1: Erhalt von Wildhecken**

Die gekennzeichneten Wildhecken sind in ihrer bestehenden Form und Artenzusammensetzung zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**Pflanzbindung 2: Erhalt von Wiesenflächen**

Die gekennzeichneten Wiesenflächen sind in ihrer bestehenden Form und Ausprägung zu erhalten und über entsprechende Pflegemaßnahmen wie zweimalige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts dauerhaft zu sichern. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

## 1.12 Verbindliche und abschließende Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1: Bäume

Standortgerechte Bäume:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanooides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Winterlinde	-	Tilia cordata

### Pflanzenliste 2: Sträucher

Standortgerechte Sträucher:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

## 1.13 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Überfahrbarkeit der Privaten Grünflächen und Pflanzgebote ist in den Bereichen der Grundstückszufahrten zu gewährleisten.  
Grünflächen im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen befestigt werden.

## 1.14 Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Wiesenflächen auszubilden.

## 2. Hinweise

### 2.1 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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 2.2 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 (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).

### 2.3 Brandschutz

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.95 (GBl. S 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (GBl. S 521),
- Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 17.11.95 (GBl. S. 836), geändert am 30.05.96 (GBl. S 419),
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift "Feuerwehrlächen" des Wirtschaftsministeriums vom 11.08.88 (GBl. S. 653), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 21.11.97 (GBl. S 690)
- Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (Industriebaurichtlinie - IndBauRL) vom 1. Oktober 2001 (GBl. Nr. 16/2001 S. 1031)

Im Plangebiet ist zu gewährleisten, dass in den Haupteerschließungsstraßen 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.

Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/ Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.

Jedes Grundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sollte eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben (§ 4 Abs. 1 LBO). Diese Grundstückszufahrten sind nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 11.08.88 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, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen sollten eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

Für Industriebauten ist der Löschwasser-Bedarf im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle (Landratsamt, Kreisbrandmeisterstelle) unter



Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Hierbei ist auszugehen von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden

- von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> und
- von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4 000 m<sup>2</sup>.
- Zwischenwerte können linear interpoliert werden.

Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

#### 2.4 **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). Mit Verordnung des Landratsamtes vom 30.03.2004 wurde durch Umstufung einer Teilfläche des Flurstückes 3394 im Gewinn „Beckenstein“ auf Gemarkung Hohenstein-Oberstetten von der Wasserschutzgebietszone II nach Zone III die Grenze des Wasserschutzgebietes geändert und ein neuer § 4a in die Rechtsverordnung eingeführt. Die Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Erdarbeiten sind auf das unabdingbar notwendige Maß zur Erreichung des Zielzustandes zu beschränken. Eine Gewinnung von Steinen und Erden ist in der Regel nicht zulässig (siehe Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Glastal“). 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.

#### 2.5 **Zaunabstand**

Mit der Einzäunung zu der westlich in das Gebiet hereinragenden landwirtschaftlichen Fläche ist, um die Bewirtschaftung nicht zu erschweren, ein Grenzabstand von 0,50 m gemäß § 11 Nachbarrechtsgesetz (NRG) einzuhalten.

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "2. ÄNDERUNG OBERSTETTEN SÜD"

#### GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN

---

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1:1000

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

#### **Bisherige Örtliche Bauvorschriften:**

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)**  
Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Wechsellicht ist nicht zugelassen.  
  
Werbeanlagen, unabhängig von Gebäuden, sind innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen oder auf Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB), in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zulässig.
2. **Ausbildung von Stellplätzen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Nach der LBO erforderliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, soweit sie offene Stellplätze sind und nicht überdacht angelegt werden, sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlicher wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen. Bei versiegelten Flächen ist das Oberflächenwasser über direkt zugeordnete Mulden zu versickern.
3. **Leitungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**4. Ordnungswidrigkeiten**

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

Reutlingen, den 31.05.2005

Hohenstein, den 31.05.2005

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

Jochen Zeller  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN „2. ÄNDERUNG OBERSTETTEN SÜD“

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „2. ÄNDERUNG OBERSTETTEN SÜD“

### GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN

Aufstellungsbeschluss	27.11.2001
- Öffentliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Einsichtnahme und Erörterung	18.11.2002 – 20.12.2002
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.11.2002 – 20.12.2002
Auslegungsbeschluss	08.04.2003
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	22.04.2003 – 23.05.2003
1. erneuter Auslegungsbeschluss	02.12.2003
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	15.12.2003 – 16.01.2004
2. erneuter Auslegungsbeschluss	15.03.2005
- Öffentliche Bekanntmachung	18.03.2005
- Öffentliche Auslegung	29.03.2005 – 12.04.2005
Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	31.05.2005

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Reutlingen mit  
Erlass Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen.

Ausgefertigt:

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

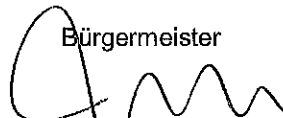
Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hohenstein, den

01. JUN. 2005

Bürgermeister



Jochen Zeller  
Bürgermeister  
Hohenstein, den



Bürgermeister

BP ST+ÖB-13 (0055)