



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN „SCHUPPENSONDERGEBIETE HOHENSTEIN“

GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN

SONDERGEBIET SO 1, ORTSTEIL BERNLOCH

SONDERGEBIET SO 2, ORTSTEIL EGLINGEN

SONDERGEBIET SO 3, ORTSTEIL MEIDELSTETTEN

SONDERGEBIET SO 4, ORTSTEIL ÖDENWALDSTETTEN

---

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt.

Lageplan M 1 : 1.000

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. Juli 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).

**1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

**1.1.1 Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)**

Zweckbestimmung Schuppen (§ 11 BauNVO)

Schuppen für Landwirte und nicht privilegierte Land- und Waldbewirtschafter.

SO 1 „Bernloch“:

zulässig ist:

- Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung von Brennholz.
- Ausnahmsweise die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen wie Wohnmobilen, Wohnwagen und Booten usw., sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Die Erschließung des Plangebiets mit Strom.

unzulässig ist:

- Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

SO 2 „Eglingen“:

zulässig ist:

- Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung von Brennholz.
- Ausnahmsweise die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen wie Wohnmobilen, Wohnwagen und Booten usw., sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Die Erschließung des Plangebiets mit Strom.

unzulässig ist:

- Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

SO 3 „Meidelstetten“:

zulässig ist:

- Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung von Brennholz.
- Ausnahmsweise die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen wie Wohnmobilen, Wohnwagen und Booten usw., sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Ausnahmsweise das gewerbliche Lagern, sofern es sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Die Erschließung des Plangebiets mit Strom und Wasser (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

SO 4 „Ödenwaldstetten“:

zulässig ist:

- Die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung von Brennholz.
- Ausnahmsweise die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen wie Wohnmobilen, Wohnwagen und Booten usw., sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Ausnahmsweise das gewerbliche Lagern, sofern es sich der Hauptnutzung unterordnet.
- Die Erschließung des Plangebiets mit Strom und Wasser (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung).

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend bestimmt.

- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Teilgebiet SO 1, SO 2, SO 3:

Traufhöhe (TH max)	5,00m
Firsthöhe (FH max)	9,00m

Teilgebiet SO 4:

Traufhöhe (TH max)	5,00m
Firsthöhe (FH max)	9,50m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

a (abweichende Bauweise)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge ist jedoch nicht beschränkt.

- 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 und gilt für den Hauptbaukörper. Das Überschreiten dieser Grenze wird entsprechend §5 (6) 1 LBO allgemein zugelassen.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

- 1.6 Leitungsrecht** (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1 = Das Leitungsrecht ist von Bepflanzungen frei zu halten (Breite des Leitungsrechts: je 2,50 m links und rechts des Versorgungskabels).

LR 2 = überörtliche 20 kV-Freileitung  
Innerhalb des Schutzstreifens, "Leitungsrecht", ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung durch das zuständige Versorgungsunternehmen möglich. (Breite des Leitungsrechts: je 10 m links und rechts der Leitungsachse)

- 1.7 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)**  
– siehe Einschrieb im Lageplan –

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

**Maßnahme 1: Anlage von Streuobstwiesen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Grünland umzuwandeln und eine Einsaat mit kräuterreichem Saatgut durchzuführen. Zusätzlich dazu sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen.

**Maßnahme 2: Anlage von Streuobstwiesen**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen sind die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen.

**Maßnahme 3: Belagsflächen**

Die Zufahrten zu den Schuppen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken zu befestigen.

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

**Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken**

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 aus regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie turnusmäßigem Auslichten von kurzen Teilabschnitten und die Reduzierung der Mahd im Saumbereich sind diese Hecken als zusätzlicher Biotopverbund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- 1.10 Flächen für die Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Pflanzbindung 1: Erhalt von Laubbäumen**

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

## 1.11 Pflanzenlisten

### 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: Sträucher

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

#### Pflanzenliste 2: Standortgerechte kleinkronige Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica

## 1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

## 1.13 Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§§ 1a und 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 zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen."

### 2.3 Grundwasserschutz

Das Dachflächenwasser der Schuppen ist breitflächig über die belebten Bodenschichten zu versickern.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung von Dachflächenwasser sind nicht zulässig.

### 2.4 Wasserschutzgebiete

Die Schuppensondergebiete liegen in folgenden, durch Verordnung rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebieten:

SO 1 „Bernloch“ und SO 2 „Eglingen“

Weitere Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Lautertal" -LfU Nr. 415-125- für die Grundwasserfassungen "Läuterlesquelle" der Gemeinde Hohenstein und "Häringsquelle" des Zweckverbandes Lautertal-Wasserversorgungsgruppe. Rechtsverordnung vom 19.11.1992 (in Kraft getreten am 01.01.1993).

SO 3 „Meidelstetten“ und SO 4 „Ödenwaldstetten“

Weitere Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Glastal" -LfU Nr. 415-119- für die Grundwasserfassung von Hayingen, Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994).

Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnungen des Landratsamtes Reutlingen über die entsprechenden Wasserschutzgebiete sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender

Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Die Versickerung von Dachflächenwasser von nicht beschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei ist nicht zulässig.

## 2.5 Geotechnik

Verkarstete Kalksteine der Oberjuras, örtlich durch Lehm überdeckt, bilden den oberflächennahen Baugrund im Bereich der geplanten Schuppensondergebiete. Mit lokalen verkarstungsbedingten Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten ist zu rechnen. Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser (sofern wasserwirtschaftlich zulässig) ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## 2.6 Bepflanzungsplan

Den Bauvorlagen ist ein Bepflanzungsplan, aus dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen abzulesen ist, beizufügen.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHUPPENSONDERGEBIETE HOHENSTEIN“

#### GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN

#### SONDERGEBIET SO 1, ORTSTEIL BERNLOCH

#### SONDERGEBIET SO 2, ORTSTEIL EGLINGEN

#### SONDERGEBIET SO 3, ORTSTEIL MEIDELSTETTEN

#### SONDERGEBIET SO 4, ORTSTEIL ÖDENWALDSTETTEN

---

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt.

Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).
  
- 1. **Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Bei allen Schuppenteilen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Die Farbe der Tore ist der Fassadenfarbe anzupassen. Grelle Farben sind unzulässig. Die Fassade der baulichen Anlagen ist in Holz zu verkleiden. Die Fassadenfarbe der Schuppen ist ausschließlich in landschaftsgerechten Holztönen der Skala braun zulässig.
  
- 2. **Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -
  
- 3. **Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -



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

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Beschichtete Metalleindeckungen sind nur in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 zulässig. Im SO 4 sind nur kleinteilige Materialien (Dachziegel oder Dachsteine) zulässig.

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

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (wassergebundener Schotterweg, Schotterrasen) oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Zufahrten zu den Schuppen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken zu befestigen.

**6. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nicht zugelassen.

**7. Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

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.

**8. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Äußere Gestaltung
2. Dachform
3. Dachneigung
4. Dacheindeckung
5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
6. Einfriedigungen
7. Erdaushub

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 „SCHUPPENSONDERGEBIETE HOHENSTEIN“**

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SCHUPPENSONDERGEBIETE HOHENSTEIN“**

**GEMEINDE HOHENSTEIN, KREIS REUTLINGEN**

**SONDERGEBIET SO 1, ORTSTEIL BERNLOCH**

**SONDERGEBIET SO 2, ORTSTEIL EGLINGEN**

**SONDERGEBIET SO 3, ORTSTEIL MEIDELSTETTEN**

**SONDERGEBIET SO 4, ORTSTEIL ÖDENWALDSTETTEN**

Aufstellungsbeschluss	_____	29.06.2004
- Öffentliche Bekanntmachung	_____	02.07.2004
Frühzeitige Beteiligung der Bürger		
- Öffentliche Bekanntmachung	_____	02.07.2004
- Einsichtnahme und Erörterung	_____	12.07.2004 – 12.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	_____	12.07.2004 – 12.08.2004
Auslegungsbeschluss	_____	22.02.2005
- Öffentliche Bekanntmachung	_____	25.02.2005
- Öffentliche Auslegung	_____	07.03.2005 – 07.04.2005
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.

Hohenstein, den

01. JUN. 2005

  
Jochen Zeller  
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

\_\_\_\_\_

Hohenstein, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

BP ST+ÖB-4 (0135))