
SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. BEBAUUNGSPLAN „GANGSTETTEN“

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG MEIDELSTETTEN KREIS REUTLINGEN

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 Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- **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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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)

Zweckbestimmung „Reiterhof“: Wohnen / Ferienwohnen / Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

zulässig sind:

- bauliche Anlagen nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Nutzung
 - als ständiger Wohnsitz für Betriebszugehörige,
 - als Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund Ihrer Lage, Größe und Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung auf dem Reiterhof zu dienen.
- bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Geräten, Maschinen und Anhänger, die vorwiegend der Landwirtschaft dienen.

1.1.2 Sondergebiete (SO 2)

Zweckbestimmung „Reiterhof“: Landwirtschaft / Pferdehaltung (§ 11 BauNVO)

zulässig sind:

- bauliche Anlagen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und land- und forstwirtschaftlichen Geräten sowie die Lagerung von Brennholz.
- bauliche Anlagen zur Nutzung als Reithalle, Pferdestall und Longierplatz mit Überdachung

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen gemäß § 8 BauNVO, abweichend hiervon sind nur solche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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, sowie die maximale Grundfläche 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.

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.

Die Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach und Zeltdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

1.2.2 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –
Die im Lageplan bezeichnete Grundflächenzahl ist jeweils auf das Teilgebiet bezogen.

Teilgebiet SO 1:

ständiger Wohnsitz
als Ferienhäuser und Ferienwohnungen
untergeordnete bauliche Anlagen (Maschinenschuppen)

Grundfläche maximal:

300 m²
600 m²
1000 m²

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

– siehe Einschrieb im Lageplan-

Teilgebiet SO 1 und SO 2:

o = offene Bauweise

Teilgebiet GEE:

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ergibt sich die maximale Gebäudelänge durch die überbaubare Grundstücksfläche.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR 1 = überörtliche 20 kV-Freileitung:

Innerhalb des Schutzstreifens "Leitungsrecht" ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländenniveaus nur nach Prüfung durch das zuständige Versorgungsunternehmen möglich. (Breite des Leitungsrechts: je 7,5 m links und rechts der Leitungsachse)

Ohne die Zustimmung des Versorgungsträgers ist innerhalb des Schutzstreifens eine Bebauung oder Änderung des Höhenniveaus nicht zulässig. Zur Prüfung benötigt der Versorgungsträger detailliertere Angaben zur geplanten Bebauung, z. B. Schnittbilder der Bauvorhaben im Leitungsbereich mit festgesetzten Höhenangaben über NN. Auch sind Angaben über evtl. geplante Erdaufschüttungen in diesem Bereich notwendig.

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

Maßnahme 1: Streuobstwiesen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung und der Erhalt als Streuobstwiese sicher zu stellen. Eine temporäre Nutzung als Pferdekoppel ist zulässig.

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

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken

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. Notwendige Zufahrten und Zugangsbereiche innerhalb dieser Flächen sind zulässig. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Im Schutzstreifen von Leitungen "Leitungsrecht" dürfen keine Bäume verwendet werden.

1.7 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: Wildgehölzhecken

Die gekennzeichneten Wildgehölzhecken sind zu erhalten und bei Verlust durch ausschließlich gebietsheimische Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 und 2 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 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: Bäume

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

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
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
Eingriffliger 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

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen darf vom bestehenden Gelände im Mittel gemessen um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.10 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

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

2. Hinweise

2.1 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.

2.2 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 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).

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Oberes Echaztal" (Weitere Schutzzone, Zone III). Die Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamts Reutlingen sind zu beachten. Erdarbeiten müssen 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 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. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.5 Brandschutz

Bei oben genannter Planung ist zu gewährleisten, dass in der Haupteerschließungsstraße öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasser-Entnahmestellen 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 Plangebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz / Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen. Die Löschwasser-Entnahmestellen (Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten) sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist. Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben (§ 4 Abs. 1 LBO). Diese Grundstückszufahrten sind nach der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 10.12.04 als Bewegungsflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen. Für Gebäude geringer Höhe sind Zugänge 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.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GANGSTETTEN“

GEMEINDE HOHENSTEIN, GEMARKUNG MEIDELSTETTEN KREIS REUTLINGEN

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 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. **Dachform** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
2. **Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
3. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind rote Farbtöne zu verwenden.
Für die Dacheindeckung an Wohngebäuden sind nichtreflektierende Ziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen zu verwenden.
4. **Dachaufbauten** (§ 74 (1) LBO)
Für Dachbauten bei Wohngebäuden gilt folgendes:
Als Dachgauben (nur einheitlich pro Gebäude) sind zugelassen: Schleppgauben, Gauben mit waagrechttem Dachabschluss, Giebelgauben, Walmgauben und Dreiecksgauben.
Die Summe der Breite der Gauben darf $\frac{2}{5}$ der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben. Der Abstand vom Dachfirst muss mindestens 0,50 m betragen.
Dachgauben sind nur im unteren Dachbereich (Traufbereich) zulässig und müssen allseitig von Dachfläche umschlossen sein.
Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäude sind Dachaufbauten nicht zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig.

Für Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik, o.ä. unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten.

Bei landwirtschaftlichen Gebäuden ist die Fassade in Holz zu verkleiden. Die Fassadenfarbe der landwirtschaftlichen Gebäude ist ausschließlich in landschaftsgerechten Holztönen der Skala braun zulässig.

6. Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

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

7. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform
2. Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Dachaufbauten
5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
6. Erdaushub

Reutlingen, den 09.10.2007

Hohenstein, den 09.10.2007

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

Jochen Zeller
Bürgermeister