

| | |
|-----|---------|
| WA | I |
| 0,4 | 0,4 |
| - | 0 |
| SD | 20°-45° |

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 3 und 20 (1) BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)
- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 2 und 20 (2) BauNVO)
- 0** Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
- ⊗** Pflanzgebot laut Bebauungsplan "Stockwiesen", rechtskräftig seit 14.10.1994, entfällt
- ↔** Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichtung) (§ 9 (1) 2 BauGB)
- GA** Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- EFH=765,10** Erdgeschossrohfußbodenhöhe ü. NN (§ 9 (3) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

- SD** Satteldach (§ 74 (1) LBO)
- 20° - 45°** Dachneigung (§ 74 (1) LBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

| Art der Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
|------------------|-----------------------|-------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | |
| - | Bauweise | |
| Dachform | Dachneigung | |

4. Darstellungen ohne Normencharakter

- Whs** Bestehende Gebäude
- Erw. Whs** Geplante Gebäude / Garage / Terrasse
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 215/8** Flurstücksnummer
- Geltungsbereich des überlagernden / angrenzenden Bebauungsplans

Gemeinde Hohenstein

Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Engstingen-Hohenstein (unmaßstäblich)

Übersichtsplan 1:15.000 M 1:500

Gemeinde Hohenstein
Gemarkung Eglingen

1. Bebauungsplan 2. Örtliche Bauvorschriften

"Stockwiesen, 3. Änderung"

Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Änderungstextteil (Teil B).
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stockwiesen", in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 23.06.1995, und der 2. Änderung des Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 31.01.2003.

| | |
|--|---|
| Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss | 18.03.2025 |
| Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB | 24.03.2025 - 25.04.2025 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 24.03.2025 - 25.04.2025 |
| Satzungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 10 (1) BauGB | 24.06.2025 |
| Ausgefertigt: Der zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. | Hohenstein, den 25.06.2025 Bürgermeister |
| Durch ortsübliche Bekanntmachung am: | Hohenstein, den 27.05.2025 |
| ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. | Bürgermeister |

| | | |
|-------------|------------|---|
| KÜN-SH-1808 | 24.06.2025 | 2 |
|-------------|------------|---|

KÜNSTER Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand 01.04.2019 zur Verfügung gestellt. UTM-Koordinatensystem.

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 24.06.2025.

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

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 24.06.2025

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 24.06.2025 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“ vom 19.07.1994, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“ vom 20.06.1995, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.4 Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Alter Text:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (heimische Laubbäume auch Obstbäume) sind entsprechend den Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und einzuhalten.

Neuer Text:

Innerhalb des Baugrundstücks (Geltungsbereich des Bebauungsplans) sind zwei Bäume (heimische Laubbäume, auch Obstbäume) an einem beliebigen Standort zu pflanzen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und einzuhalten.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Alter Text:

Garagen als Bestandteil des Hauptbaukörpers, sind entweder innerhalb der überbaubaren Fläche oder außerhalb der Baugrenzen als Grenzbauten zu errichten.

Nicht mit dem Hauptbaukörper verbundene Grenzbaugaragen sind auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen zu erstellen.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur öffentl. Verkehrsflächen einhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Anstelle von Garagen sind auch offene, überdachte Stellplätze zulässig

Änderungstext der 2. Änderung planungsrechtlichen Festsetzungen vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003; hier Ergänzung zur bisherigen Festsetzung:

Garagen und Stellplätze können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder nachbarliche noch öffentliche Belange entgegenstehen.

Neuer Text:

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen oder außerhalb der überbaubaren Fläche als Grenzbauten zu erstellen.

Vor Garagentoren ist ein Abstand von 5,00 m zur öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten. Ausnahmen: bei Vorliegen besonderer Grundstücksverhältnisse (Hanglage), kann ein geringerer Abstand zur öffentl. Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn das Garagentor vom Fahrzeug aus automatisch geöffnet werden kann.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut bzw. die Stellung unverhältnismäßig hohe Nachteile für den Bauenden bringen würde und der Abweichung weder nachbarliche noch öffentliche Belange entgegenstehen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 31.01.2003.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 24.06.2025.

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

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 24.06.2025

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 24.06.2025 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stockwiesen“ vom 19.07.1994, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, die wie folgt geändert und ergänzt werden:

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)

2.3.2 Dachform / Dachdeckung / Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Alter Text:

Dachformen bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie am Hauptbaukörper; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer (Dachneigung s. u.).

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit 23° festgesetzt, First bei Grenzbauten senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze. Bei Garagen am Hauptbaukörper, wenn keine andere Nutzung (Terrasse o.ä.), Einbeziehung unter Hauptdach.

Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdeckung) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.

Änderungstext der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003; hier Ergänzung zur bisherigen Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den bisher zulässigen Satteldächern auch Flachfächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Neuer Text:

Als Dachformen bei freistehenden Garagen und bei Garagen am Hauptbaukörper sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Das Material der Bedachung ist wie am Hauptbaukörper auszuführen; zusätzlich zulässig sind extensiv begrünte Dächer bzw. andere Nutzungen (z. B. Terrassennutzung, Solarnutzung, usw.). Der First bei Grenzbauten ist senkrecht zur zugehörigen Grundstücksgrenze auszuführen.

Die Gestaltung (vor allem Dachneigung, Dachdeckung) von an der Grundstücksgrenze aneinandergebauten Garagen ist gegenseitig abzustimmen.

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 31.01.2003.

Reutlingen, den 24.06.2025

Hohenstein, den 24.06.2025

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

Simon Baier
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“
2. Örtliche Bauvorschriften „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

| | |
|---|-------------------------|
| | 18.03.2025 |
| - Öffentliche Bekanntmachung | 21.03.2025 |
| - Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB | 24.03.2025 – 25.04.2025 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 24.03.2025 – 25.04.2025 |

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

24.06.2025

Ausgefertigt:

Hohenstein, den

25.06.2025

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

27.06.2025

Damit wurde die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Hohenstein, den

27.06.2025

Bürgermeister

**Satzungen zum Bebauungsplangebiet
„Stockwiesen, 3. Änderung“
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen**

**1.) Satzung über den Bebauungsplan
„Stockwiesen, 3. Änderung“
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen**

**2.) Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Stockwiesen, 3. Änderung“,
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen**

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenstein nach § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, als Satzung beschlossen und gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 24.06.2025 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 24.06.2025 und den Festsetzungen zum Bebauungsplan im Schriftlichen Teil (Änderungstextteil) (Teil B 1.) vom 24.06.2025.

**§ 3
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

Planzeichnung (Teil A) vom 24.06.2025 und den Örtlichen Bauvorschriften im Schriftlichen Teil (Änderungstextteil) (Teil B 2.) vom 24.06.2025.

**§ 4
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB tritt die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:

Hohenstein, den 25.06.2025

Simon Baier
Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hohenstein gehört zum Landkreis Reutlingen und liegt auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Hohenstein besteht aus den Ortsteilen Bernloch, Eglingen, Meidelstetten, Oberstetten und Ödenwaldstetten. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Hanfgärten I“ befindet sich auf der Gemarkung Eglingen. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt 3.828 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, 3/2024), davon leben 471 Einwohner im Ortsteil Eglingen (Gemeinde Hohenstein, 15.12.2023).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stockwiesen, 3. Änderung“, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, soll die planungsrechtliche Grundlage für das von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 23.06.1995 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Stockwiesen“ vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, abweichende Bauvorhaben auf dem Flurstück Nr. 215/8 geschaffen werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Anbau an das bestehende Wohnhaus, der im nördlichen Teil als Wohnraum und im südlichen Teil als Garage genutzt werden soll.

Um ausreichend Spielraum für die Durchführung des Bauvorhabens zu ermöglichen, ist eine geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan „Stockwiesen“ festgesetzten Baugrenze im Süden, sowie die Ausweisung einer Fläche für Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) im Südwesten des Baugrundstücks erforderlich.

Zudem sind Änderungen bei Pflanzgeboten und der Dachform und -neigung für Garagen erforderlich. Dies ist insbesondere erforderlich um eine angemessene und eine an heutige Maßstäbe angepasste Bebauung ermöglichen zu können.

Infolge der geringfügigen Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine höhere Nutzungsdichte und somit eine effizientere Flächennutzung im Innenbereich realisiert. Eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann dadurch effektiv entgegengewirkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung getragen werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Stockwiesen, 3. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der besseren Bebaubarkeit von Flächen (Nutzbarmachung) im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Er setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 194 m² fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

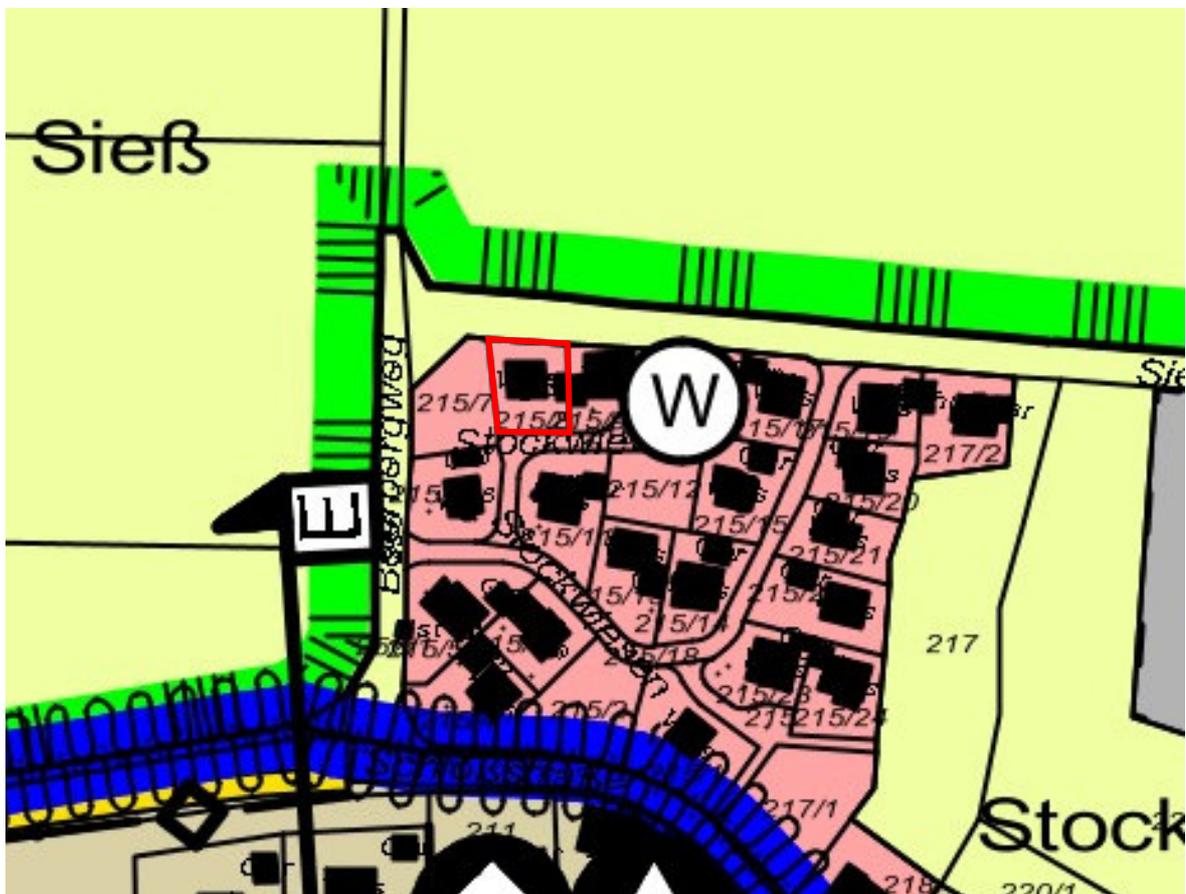
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde am 18.03.2025 gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (Stand 25.09.2008) stellt das Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB).



5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Eglingen, zwischen dem Sießweg und der Straße „Stockwiesen“. Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück Nr. 215/8. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 486 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der besseren Bebaubarkeit von Flächen (Nutzbarmachung) im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a (3) S. 6 BauGB).

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994, zu Grunde. Da lediglich die Baugrenze geringfügig verändert wird und eine zusätzliche Fläche für Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carpports) ausgewiesen wird, ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stockwiesen“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Selbiges gilt auch für die Änderungen bei Pflanzgeboten und der Dachform und -neigung für Garagen.

Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von

Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Für weitere Ausführungen zum Artenschutz wird auf das „Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben“ des Landkreises Reutlingen, erreichbar unter folgendem Link, verwiesen:

<https://www.kreis-reutlingen.de/de/Service-Verwaltung/Buergerservice-A-Z/Buergerservice?id=1520&item=service&view=publish>

8. **Änderung des Bebauungsplans**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Südwesten des Geltungsbereichs auf einer Länge von ca. 12 m um ca. 3,50 m nach Süden erweitert. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 6,00 m, zur westlichen Grundstücksgrenze mind. 2,00 m.

Mittels der Festsetzung wird die Errichtung eines Anbaus im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 215/8 ermöglicht. Dadurch wird eine höhere Nutzungsdichte und somit eine effizientere Flächennutzung im Innenbereich realisiert.

Im westlichen und nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 215/8 bleibt die Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplans „Stockwiesen“ unberührt.

Garagen und Stellplätze

Garagen und offene, überdachte Stellplätze (Carports) sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Fläche, innerhalb auf den im Lageplan dafür vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Fläche, sofern diese als Grenzbauten ausgeführt sind, zulässig. Dabei ist es unerheblich, ob eine Verbindung zum Hauptbaukörper besteht.

Pflanzgebote, Erhaltung des Baumbestandes

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Stockwiesen“ sind im Süden des Baugrundstücks zwei Pflanzgebotsstandorte festgesetzt.

Diese stehen dem Bauvorhaben in Teilen entgegen. Aus diesem Grund, sowie um den zukünftigen Gestaltungsspielraum zu erhöhen, sind die Pflanzgebotsstandorte an einem beliebigen Standort innerhalb des Baugrundstücks umzusetzen.

9. **Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die 3. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Bereich des bisherigen Bebauungsplans „Stockwiesen“, in Kraft getreten am 14.10.1994.

Dachneigung bei Hauptbaukörper

Für einen höheren Gestaltungsspielraum wird die Dachneigung von vormals 38° - 45° auf 20° - 45° vergrößert.

Dachform / Dachdeckung / Dachneigung bei Garagen

Die Festsetzung wurde in der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.01.2003, in Kraft getreten am 31.01.2003, bereits geändert. Die Festsetzung wird nun in der vorliegenden Änderung neu ausformuliert und nur geringfügig geändert.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 24.06.2025

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

Hohenstein, den 24.06.2025

Simon Baier
Bürgermeister