

**GEMEINDE LICHTENSTEIN
ORTSTEIL HOLZELFINGEN
KREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„BREITENBOHL TEILBEREICH II“**

Entwurf Stand 23. Mai 2019

Inhalt	Textteil	9 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	2 Seiten
	Begründung zum Bebauungsplan	5 Seiten
	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	1 Seite
	Anlage zum Textteil	3 Seiten
	<hr/>	
	Lageplan mit Legende	M 1 : 1000

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenstein vom überein.

Ausgefertigt:

Lichtenstein,

Nußbaum
Bürgermeister

**GEMEINDE LICHTENSTEIN, ORTSTEIL HOLZELFINGEN,
KREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN „BREITENBOHL TEILBEREICH II“
Entwurf Stand 23. Mai 2019**

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Maßzahlen für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Obergrenzen für die Hauptgebäude. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

Die traufseitigen Wandhöhen als Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion dürfen höchstens 4,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf höchstens 8,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe (BZH).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Planbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen entlang der Straßen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m.

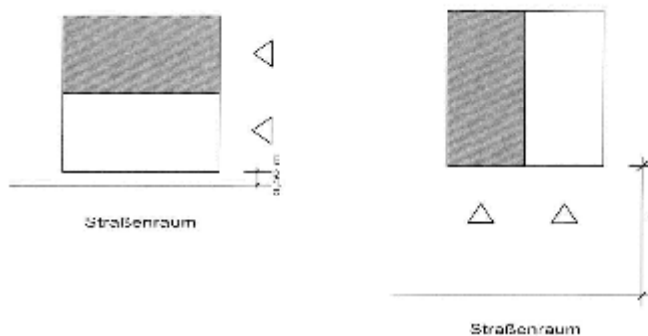
4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Errichtung von Garagen und Carports im rechten Winkel zur Fahrbahn muss mindestens ein Stauraum von 5,00m zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Garagentor eingehalten werden.

Bei Errichtung von Garagen und Carports parallel zur Straße muss ein Mindestabstand von 0,50m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Erläuterungsskizze zur Garagen-/Carportanordnung:



5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wiederverwendung des Oberbodens:

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/ Dachdeckung:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) darf nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken breitflächig in Versickerungsmulden über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht zu versickern. Nicht versickerndes Oberflächenwasser (Notüberlauf bei Starkregen) ist über den Hauskontrollschacht abzuleiten. Die OK des Notüberlaufs ist in Höhe des errechneten max. Wasserspiegels der Versickerungsmulde anzubringen. Überläufe aus Anlagen zur Regenwassernutzung sind über die bewachsene Bodenschicht (Versickerungsmulde) zu versickern. Eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird auf die beiliegenden Musterzeichnungen bzgl. der Anlage und der Anordnung einer Versickerungsmulde sowie der Einleitung in eine Mulde mit Notüberlauf hingewiesen (siehe Anlage).

Um Gebäude geführte Drainagen dürfen, um die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen nicht zu beeinträchtigen, nicht an den Kanal angeschlossen werden. Untergeschosse sind wasserdicht herzustellen.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der erheblichen Beeinträchtigung durch den von der K 6711 ausgehenden Lärm wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ein 15 m breiter und 3,5 m hoher Erdwall aufgeschüttet. Die Richtwerte werden trotz des Lärmschutzwalls v.a. in den oberen Stockwerken teilweise weiterhin überschritten, dem ist mit baulichen Maßnahmen am Gebäude (z.B. Lärmschutzfenster) entgegenzuwirken. Der Lärmschutzwall wird zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens mit mindestens 20 cm durchwurzelbarem Oberboden abgedeckt.

Mit Rücksichtnahme auf Maßnahme 5 (Entwicklung von magerer Vegetation) sollte hierfür mageres Bodensubstrat verwendet werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Erdgeschosslagen der vorgesehenen Bebauung ist im vorgesehenen Bereich zwischen Kreisstraße K 6711 und den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen ein Lärmschutzwall von 3,5 m Höhe über Fahrbahngradiente zu errichten. Zur bestehenden aktiven Lärmschutzeinrichtung des Bebauungsplans „Breitenbohl, Teilbereich I“ ist ein schalltechnisch funktionaler Anschluss herzustellen.

Weitergehend ist in Bereichen, in denen aufgrund der Geräuschbelastung durch Außenlärm der Lärmpegelbereich III ausgewiesen wurde, für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen geringere Lärmpegelbereiche ergeben, als in der Planzeichnung angegeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafräum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8. Maßnahmen gemäß Umweltbericht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 17, 20, 25a und Abs. 1a BauGB)

8.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahme 1 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Ausbringen von Fledermausquartieren

(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen. Um den Verlust der potenziellen Fledermausquartiere auszugleichen werden im Umkreis von 500 m um das Baugebiet drei Fledermaus-Rundkästen angebracht.

Maßnahme 2 – Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten Mulden zu versickern. Die privaten PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sind die Mulden mit mindestens 30 cm Oberboden anzudecken.

Maßnahme 3 – Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB) Siehe Ziffer 6 dieses Textteils.

Maßnahme 4 - Pflanzung von Einzelbäumen (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB) (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Landschaftsbild ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen jeweils ein gebietsheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (z.B. Leitungen) in der Lage abgewichen werden. Es sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Auf jedem Baugrundstück ist zudem mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Die Laubbäume der Pflanzliste 1 sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von 6-8 cm.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzliste 1

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria ‚Magnifica‘
Apfeldorn	Crataegus x lavalley ‚Canierii‘
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera
Obstbäume als Hochstamm	

Maßnahme 5 - Entwicklung von magerer Vegetation (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
(Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Lärmschutzwall ist durch Ansaat eine artenreiche krautige Vegetation zu entwickeln. Hierfür ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Es ist die Regiosaatgut-Mischung RSM Regio für magere und basische Standorte des Ursprungsgebiets 13 (Schwäbisches Alb) oder eine vergleichbare autochthone Saatgutmischung zu verwenden. Die Fläche ist jährlich im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Schnittgut abzufahren.

8.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

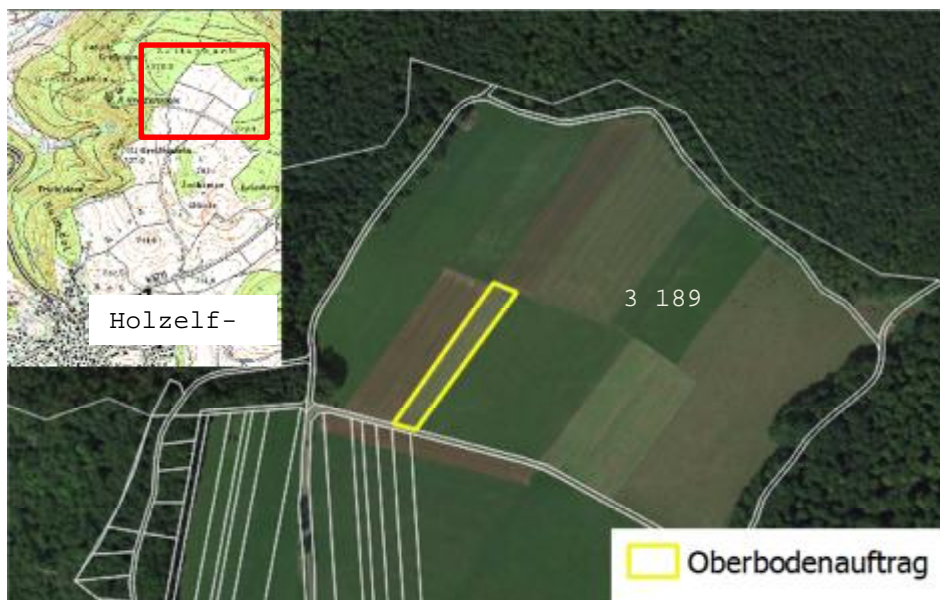
Maßnahme 6 – Oberbodenauftrag (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

(Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen anfallende Oberboden im Umfang von ca. 520 m³ ist auf einer Teilfläche des planexternen Flurstück 3 189 der Gemarkung 7720 (Holzelfingen, s. Abb. 6) mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm auf einer Fläche von 2 610 m² wieder aufzutragen.

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung zur Maßnahmenfläche zu transportieren. Dort ist er unmittelbar auszubringen.

Abb. 6: Oberbodenauftrag auf Ackerstandort



Der Boden im Untersuchungsgebiet weist eine mittlere Bedeutung (Bewertungsklasse 2) in den Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist er von teils mittlerer, teils hoher Bedeutung (siehe Kap. 5.3.2). Die Böden im Bereich des Flurstückes 3 189 werden teils als Acker, teils als Grünland bewirtschaftet. Sie haben nach Angaben der Bo-

denschätzungsdaten des LGRB (2010) in der Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine mittlere Bedeutung (Bewertungsstufe 2) und als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation wurden sie nicht mit einer hohen oder sehr hohen Bedeutung bewertet. Das Flurstück ist somit für eine Aufwertung geeignet. Das Flurstück befinden sich im Besitz der Gemeinde Lichtenstein. Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Maßnahme 7 – Entwicklung von Magerwiesen (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

(Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Als artgleicher Ausgleich des Verlusts von Magerwiesen (FFH-LRT 6510) wird auf einer Teilfläche des orange markierten Bereichs in Abbildung 6 auf dem Flurstücks 1769 (Gmk. 7722, Unterhausen) durch die Extensivierung einer Fettwiese eine Magerwiese mittlerer Standorte im Umfang von 6 565 m² entwickelt. Es erfolgt eine maximal zweischürige Mahd der Wiese ab Mitte Juni. Während der Aushagerungsphase ist auf eine Düngung der Flächen zu verzichten. Die Entwicklung der Maßnahmenfläche ist durch ein Monitoring fachlich zu begleiten.

Entsprechen Ertrag und Artenzusammensetzung der Maßnahmenflächen einer typischen Magerwiese, ist eine Erhaltungsdüngung zur Aufrechterhaltung der Artenvielfalt bis zu 100 dt Festmist oder 20 m³ Rindergülle pro Hektar und Jahr zulässig. Die Lage der Maßnahmenfläche ist in Abbildung 6 dargestellt.

Abb. 6: Extensivierung von Grünland



Bei der zu extensivierenden Fläche handelt es sich bereits um eine artenreiche aber von Obergräsern dominierte Glatthaferwiese. Magerzeiger wie z.B. flaumiger Wiesenhafer (*Helicotichon pubescens*) oder Margerite (*Leucanthemum vulgare*) sind in geringem Umfang am Bestandsaufbau beteiligt. Da die umliegenden Flächen in den Mähwiesenkartierungen 2004 oder 2012 der LUBW bereits als FFH-Mähwiesen kartiert wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Standortbedingungen für die Extensivierung günstig sind und dass sich bei angepasster Bewirtschaftung auch ohne Ansaat ein artenreicher Bestand entwickelt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Lichtenstein.

Maßnahme 8 – Entwicklung von trockenwarmen Saumbiotopen im Fasanengarten (Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

(Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen werden östlich von Unterhausen auf den Flurstücken 1596/1 und 1596/6 trockenwarme Saumbiotope wiederhergestellt und gefördert. Die ehemaligen Magerrasenflächen werden Großteils von Gebüsch trockenwarmer Standorte bestanden. Die wenigen offenen Flächen sind versäumt und teils stark von Sukzession bedrängt. Diese trockenwarmen Säume weisen ein hohes Artenpotenzial auf, so sind seltene oder im Bestand rückläufige Arten wie die Fliegen-Ragwurz (*Ophrys insectifera*, RL BW 3 gefährdet) oder die Mücken-Händelwurz (*Gymnadenia conopsea*, Vorwarnliste RL BW) anzutreffen. Insbesondere im Norden des Gebietes tritt die Berg-Kronwicke (*Coronilla coronata*, Vorwarnliste RL BW) in den offenen Bereichen lokal häufig auf. Auch konnte hier 2012 das Vorkommen des gefährdeten Bergkronwicken-Widderchens (*Zygaena fausta*, RL BW 3) bestätigt werden (DESCHLE 2016).

Auf einer Fläche von 17 765 m² soll die Gehölzsukzession durch intensive Ziegenbeweidung zurückgedrängt werden. Die Größe der Koppeln ist an den jeweiligen Besatz anzupassen, sodass ein flächiger Verbiss an den Gehölzen gewährleistet werden kann. Die Flächen sind mindestens zwei- bis dreimal jährlich zu bestoßen. Eine zeitliche Beschränkung der Beweidung ist nicht vorgesehen.

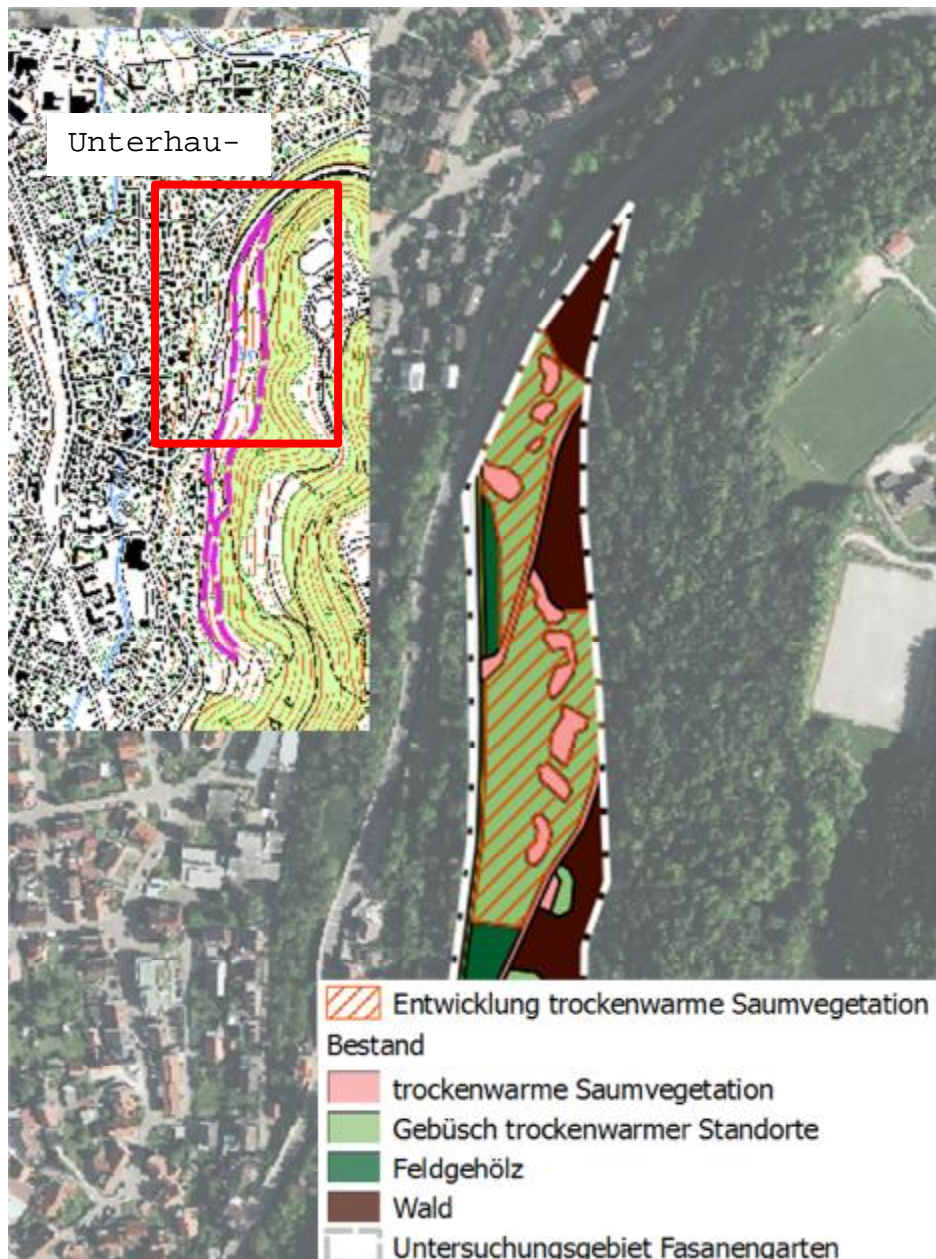
Die Berg-Kronwicke ist empfindlich gegenüber Verbiss. Zum Schutz und Förderung der Pflanze sind diese Flächen im Wechsel nur alle 2 Jahre in die Beweidung zu integrieren, sodass die mehrjährigen Pflanzen sich von der Beweidung erholen können und in jedem Jahr ein ausreichendes Nahrungsangebot für die Raupen des Bergkronwicken-Widderchens zur Verfügung steht. Außerhalb der Vegetationsperiode können die Flächen ohne weitere Auflagen in die Beweidung integriert werden.

Nach 3 Jahren ist eine Kontrollbegehung notwendig, um festzustellen, ob die Gebüsch durch die Beweidung sichtlich zurückgedrängt wurden. Ist dies nicht der Fall ist der Besatz und/oder die Beweidungshäufigkeit zu erhöhen. Auch eine maschinelle Herausnahme von Gehölzen ist möglich. Zudem ist bei der Begehung zu prüfen, ob die Berg-Kronwicke sich weiter im Gebiet ausgebreitet hat und die Beweidung ggf. an die Bestände anzupassen.

Langfristig ist ein Zurückdrängen der Gehölze auf ca. 20 bis 30 % der Fläche vorgesehen. Ist dieser Zielzustand erreicht, kann die Beweidungsintensität reduziert werden. Die Pflanzenarten der Saumgesellschaften sind überwiegend empfindlich gegenüber regelmäßiger Mahd oder Beweidung. Um langfristig die trockenwarmen Säume zu erhalten und ihre Ausbreitung zu fördern ist nach erfolgreicher Zurückdrängung der Ge-

hölze daher ein an die Säume angepasstes Pflegeregime notwendig, welches, abhängig vom Gehölzzuwachs der Flächen, nach der Beweidung eine ein- bis dreijährige Nutzungspause vorsieht. Die Maßnahmenfläche wird hierfür in Teilflächen gegliedert, sodass durchgängig beweidete und nicht beweidete Flächen in unterschiedlichen Altersstufen vorhanden sind.

Abb. 7: Entwicklung einer trockenwarmen Saumvegetation im Fasanengarten



9. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Grundstück ist nur eine freistehende Nebenanlage als Gebäude zulässig. Zusätzlich ist pro Baugrundstück ein Gewächshaus zulässig.

II. Hinweise

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Oberes Echaztal" vom 18.10.1976 sind zu beachten.

Versickerung von anfallendem Dachwasser, Oberflächenwasser von befestigten Flächen: Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (April 2005) wird hingewiesen (Bezugsquelle: Verlag DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an den Bereich des Prüffalls „vorgeschichtliche Grabhügel“. Luftaufnahmen und 3D-Geländescans legen nahe, dass in diesem Bereich mit vorgeschichtlichen Gräbern zu rechnen ist.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit der fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenstein vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Lichtenstein,

Nußbaum
Bürgermeister

**GEMEINDE LICHTENSTEIN, ORTSTEIL HOLZELFINGEN,
KREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN „BREITENBOHL TEILBEREICH II“
Entwurf Stand 23. Mai 2019**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEM. § 74 ABS. 7 LBO**

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Bei Gebäuden sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 38° zulässig.

Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen, Anbauten und untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer oder geringer geneigte Dächer zulässig.

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gilt folgendes:

- freistehende Nebenanlagen sind einzugrünen. Diese Bestimmung gilt nicht für Gewächshäuser.
- Flachdächer sind zu begrünen.
Flachdächer von Nebengebäuden (0° bis 15°) und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern extensiv zu begrünen.

Dachdeckungen aus Metall sind nicht zulässig.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünanlage und / oder als Haus- und Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen. Befestigte Freiflächen und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Unterbau und Oberflächen auszubilden.

Es ist bei Einfriedigungen jeglicher Art neben landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von der Grundstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten.

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antennenanlage (gemeinsam für herkömmlichen und Satellitenempfang von Rundfunk und Fernsehen) zulässig.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Die je Wohnung erforderlichen Stellplätze (einschließlich Garage) sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Dabei sind Zufahrtsflächen vor Garagen nicht anzurechnen.

Ausfertigung

Der textliche Inhalt dieser Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenstein vom überein.

Ausgefertigt:

Lichtenstein,

Nußbaum
Bürgermeister

**GEMEINDE LICHTENSTEIN, ORTSTEIL HOLZELFINGEN,
KREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN „BREITENBOHL TEILBEREICH II“
Entwurf Stand 23. Mai 2019**

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die Bereitstellung von 20 Wohnbauplätzen. Damit wird dem Bedarf der Gemeinde Lichtenstein und dem Wunsch der beteiligten Grundstückseigentümer nach Bauland Rechnung getragen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In seinen öffentlichen Sitzungen am 30.10.2014 und am 22.09.2016 hatte der Gemeinderat beschlossen, das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Breitenbohl" und "Hausener Steigäcker" einzuleiten. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet Folgendes: Das 1,66 ha große Gebiet Breitenbohl II (bisher Mischbaufläche) wird in eine Wohnbaufläche "umgewandelt". Im Gegenzug wird die ca. 1,72 ha große wohnbaufläche "Hausener Steigäcker" in eine Mischbaufläche umgewandelt. Aufgrund dieser Flächennutzungsplanänderung ist es möglich, den Bebauungsplan "Breitenbohl, Teilbereich II" aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Nachdem der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2018 den Wirksamkeits- bzw. Feststellungsbechluß gefasst hat, wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Breitenbohl" und "Hausener Steigäcker" mit Schreiben vom 18.06.2019 dem Landratsamt Reutlingen zur Genehmigung vorgelegt.

3. Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4. Planungsbeschreibung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Teilbereichs I fort. Sie dienen dazu, einen weiteren Bauabschnitt in geordneter und umgebungsverträglicher Art und Weise in dieser Ortsrandlage zu ermöglichen.

Die Ortsgrenze des Plangebiets stellt nur einen vorläufigen Ortsrand dar, der „entfällt“, sobald der Bebauungsplan Breitenbohl, Teilbereich III realisiert wird. Straßen, Baugrenzen usw. finden im Bebauungsplan Breitenbohl Teilbereich II ihre Fortsetzung

4.1 Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Ortsteil Holzelfingen der Gemeinde Lichtenstein ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen. Konflikte mit Schutzbereichen oder anderen Vorgaben der Regionalplanung bestehen nicht.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft Rahmenbedingungen, die die aktuellen Anforderungen erfüllen

Das Plangebiet ist dem Einfluss durch Straßenverkehrsgeräusche der Ohnastetter Straße (K 6711) ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden bereichsweise überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in sämtlichen Geschosslagen der geplanten Bebauung ist mit städtebaulich und wirtschaftlich vertretbaren Mitteln nicht zu erreichen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Erdgeschosslagen der geplanten Bebauung ist in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereich ein Lärmschutzwall mit 3,5 m Höhe über Fahrbahngradiente zu errichten. Ein funktionaler Anschluss an den bestehenden Lärmschutzwall im Bereich „Breitenbohl, Teilbereich I“ ist sicherzustellen.

Weiterhin erforderlicher passiver Schallschutz ist durch bauliche Maßnahmen am jeweiligen Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist für Wohn- und Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III ein entsprechender Nachweis zu führen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen geringere Lärmpegelbereiche ergeben, als in der Planzeichnung angegeben.

Zur Sicherstellung eines hygienischen ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine Lüftungseinrichtung nach VDI 2719 vorzusehen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 06. Dezember 2016 (A 5718).

4.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Für 1-3 jährige Kinder ist eine Kleinkindgruppe vorhanden, die noch Kapazitäten frei hat.

Zusätzlich besteht eine enge Kooperation mit dem Tagesmütterverein, der entsprechende Plätze in Lichtenstein vorrätig hat.

Im Ortsteil besteht ein 2-gruppiger Kindergarten, für den eine jährliche Bedarfsplanung erstellt wird. Zusätzlich angeboten werden verlängerte Öffnungszeiten (bis zu 7 Stunden, durchgehend von 7.00 Uhr bis 14.00 Uhr).

Ganztagesplätze in Kindergärten können im Ortsteil Unterhausen angeboten werden. Alternativ besteht die Möglichkeit der Betreuung durch eine Tagesmutter. Der Kindergarten Holzelfingen wird wegen tendenziell sinkender Kinderzahlen künftig wieder „Belegungsreserven“ haben.

4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Derartige Belange sind nicht direkt berührt. Im Planungsgebiet bestehen weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler.

4.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Siehe Umweltbericht

4.6 Belange der Wirtschaft (verbrauchernahe Versorgung) der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Verbrauchernahe Versorgung

Die Versorgung der Wohnbevölkerung ist bereits bisher gewährleistet. Durch die neu hinzukommenden Flächen ergeben sich hier keine erheblichen Veränderungen.

Landwirtschaft

Zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Feldweg Flst.Nr. 2640 befinden sich zahlreiche Flurstücke, die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans "Breitenbohl, Teilbereich II" bzw. der damit einhergehenden Baulandumlegung und Erschließung ihre bisherige Weganbindung von Westen über einen Grasweg, (der als "Privatweg" entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstücks Flst.Nr. 1709/1 verläuft), verlieren.

Verloren geht für einen Teil der betroffenen Grundstücke, die derzeit als Grün- und Ackerland genutzt werden, die alleinige Erschließung und für einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke die Zweiterschließung

Faktisch werden jedoch alle zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Feldweg Flst.Nr. 2640 liegenden Grundstücke durchgängig bewirtschaftet, weil sie jeweils denselben Eigentümer und/oder jeweils denselben Pächter haben. Um diesem Personen- bzw. Nutzerkreis eine geeignete Zufahrtsalternative zur Verfügung zu stellen, ist vorgesehen, den Weg mit der Flst.Nr. 2640 besser zu befestigen und stellenweise im Niveau so anzupassen, dass die landwirtschaftlichen Fahrzeuge von diesem Weg aus leichter als bisher auf die vorstehenden Grundstücke gelangen können. Hierüber werden die betroffenen Landwirte von der Gemeindeverwaltung schriftlich informiert und gleichzeitig auf Folgendes aufmerksam gemacht:

1. Bei evtl. Eigentümerwechseln und/oder Pächterwechseln in der Zukunft ist darauf zu achten, dass die durchgängige Bewirtschaftung möglichst erhalten bleibt.
2. Falls dies im Einzelfall nicht möglich ist, muss die Neuentstehung von "gefangenen" Grundstücken, also Grundstücken ohne eigene Zuwegung, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Eintragung eines entsprechenden Überfahrtsrechts in Abt. II des Grundbuchs) verhindert werden.

Forstwirtschaft

Kein Belang, da es sich nicht um Forst- oder Waldflächen handelt.

Verkehr

Für das Planungsgebiet erfolgt eine Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems durch die Weiterführung der Straßen „Mehlbaum“ und „Stelzenäcker“ sowie der „Lindenstraße“.

Durch die aktuelle Einführung eines Anmelde-Linienvverkehrs werden die bestehenden „Fahrplanlücken“ für den Ortsteil Holzelfingen weitgehend geschlossen.

4.7 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB)

Sonstige städtebauliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes (§ 2a BauGB)

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Bebauung des Planungsgebietes wird ein vorläufiger Ortsrand des Bereichs geschaffen. Eine „echte“ Abrundung mit Übergang zur freien Landschaft wird erst mit Realisierung eines weiteren Teilbereichs des Baugebiets erreicht.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das zukünftige Baugebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt.

5.3 Erschließung

Das Erschließungssystem ist vorgegeben. Die Neuerschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch entsprechende Ergänzungen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Dachwasser) ist auf den Grundstücken sogenannten Versickerungsmulden zuzuführen und belastet somit nicht die Kanalisation.

Das von den Straßenflächen abfließende Niederschlagswasser kann wegen der relativ kleinen Baugrundstücke nicht noch zusätzlich auf diesen versickert werden. Größere öffentliche Flächen, die für die Versickerung genutzt werden könnten, sind im Gebiet „Breitenbohl II“ (tiefste Stelle) nicht vorhanden.

Das Erschließungssystem ist vorgegeben. Die Neuerschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch entsprechende Ergänzungen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Dachwasser) ist auf den Grundstücken sogenannten Versickerungsmulden zuzuführen und belastet somit nicht die Kanalisation. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser kann wegen der relativ kleinen Baugrundstücke nicht noch zusätzlich auf diesen versickert werden. Größere öffentliche Flächen, die für die Versickerung genutzt werden könnten, sind im Gebiet "Breitenbohl, Teilbereich II" (tiefste Stelle) nicht vorhanden. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser muss deshalb verzögert abgeleitet werden. Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Herrmann und Mang (Pfullingen) damit beauftragt, die hydraulische Belastung des Regenrückhaltebeckens "Holzelfinger Talbach", sowie des Kanalsystems unter Berücksichtigung aktueller Parameter neu zu berechnen. Die im Ergänzungsbe-

richt zum Erläuterungsbericht vom 08.02.2017 enthaltene Hydraulische Berechnung zeigt zunächst, dass der Kanal in der Lage ist, ein 5-jähriges Regenereignis abzuführen. Der Kanal in der Lindenstraße staut zwar im oberen Bereich bis zu 91 cm über Rohrscheitel ein, jedoch ergibt sich noch kein Überstau. Auf das ursprünglich geplante Regenrückhaltebecken (RRB) "Breitenbohl" kann der Untersuchung des Ingenieurbüros Herrmann und Mang zufolge verzichtet werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird geschaffen, indem das vorhandene RRB "Holzelfinger Talbach" am Ortsausgang von Lichtenstein-Holzelfingen ertüchtigt wird. Die Fertigstellung der bereits begonnenen Ertüchtigungsmaßnahme kann erfolgen, sobald absehbar ist, dass das Plangenehmigungsverfahren mit positivem Ergebnis abgeschlossen wird,

5.4 Fauna, Flora, Habitat-Richtlinie (§ 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Derartige Belange sind nicht gegeben.

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenstein vom zugrunde.

Ausgefertigt:

Lichtenstein,

Nußbaum
Bürgermeister

**GEMEINDE LICHTENSTEIN, ORTSTEIL HOLZELFINGEN,
KREIS REUTLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN „BREITENBOHL TEILBEREICH II“
Entwurf Stand 23. Mai 2019**

**BEGRÜNDUNG
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die Baukörper in die Umgebungsbebauung einzufügen und einen Landschaftsbezug herzustellen.

Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen ist mit städtebaulichen und landschaftsbezogenen Belangen zu begründen. Nicht zuletzt infolge der geringen Zahl von neuen Bauplätzen ist es nicht opportun, jetzt mit Freileitungen zu arbeiten, wenn bislang in angrenzenden Gebieten Leitungen verkabelt sind. Die Freileitungen werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes verkabelt.

Gemäß der Landesbauordnung wird die Anzahl der Stellplätze geregelt. Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird. Die Situation im ländlichen Raum mit starken Pendlerströmen und ortsfremem Kultur- und Freizeitangebot erfordert einen starken PKW-Besatz, der durch die Familiengrößen noch verstärkt wird.

Kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls nicht gegeben. Demzufolge muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Außerdem will die Gemeinde den Umfang der versiegelten Straßenflächen so gering wie möglich halten. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze auf privaten Flächen gebaut werden, die dann mit einem wasser-durchlässigen Belag zu versehen sind.

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lichtenstein vom _____ zugrunde.

Ausgefertigt:

Lichtenstein,

Nußbaum
Bürgermeister