

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Entwurf

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flst. 11341/Baderstraße“

Gemeinde Lichtenstein, Gemarkung Unterhausen, Landkreis Reutlingen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

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

Für die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen 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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan** (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - 1.1 **Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen** (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 1.2 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)
 - 1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)** (§ 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.2.1.1 **Zulässig sind (WA 1, WA 2):**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.1.2 Nicht zulässig sind (WA 1, WA 2):

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)**1.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

WA 1 und WA 2

Traufhöhe (TH max.) 4,80 m

Firsthöhe (FH max.) 8,15 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

WA 1 und WA 2

o = offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

WA 1

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

WA 2

- zulässig sind nur Doppelhäuser -

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 25 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück so weit wie möglich zur Versickerung zu bringen.

Die Entwässerung des Baugrundstücks ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)Maßnahme 1 (M1): Anlage eines Stillgewässers

Als Ausgleich wird nach Abschluss der Bauarbeiten planintern die Anlage eines Stillgewässers (Mindesttiefe 70 cm) und angrenzender reich strukturierter Landlebensräume mit Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten und frostfreien Winterquartieren (Trockenmauer mit einseitigem Erdanschluss) auf einer Fläche von ca. 400 m² in die Gartenfläche integriert (siehe nachfolgende Abb. 1).

Details der Maßnahmen werden im Vorfeld der Umsetzung mit einem Fachgutachter abgestimmt. Als ökologische Baubegleitung ist das Büro menz umweltplanung bestellt.

Maßnahme 2 (M2): Amphibienzaun

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG während der Bauphase, wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang des Baufeldes ein Schutzzaun errichtet, der das Einwandern von Amphibien verhindert. Dieser ist ab Februar 2024 aufzustellen und während der gesamten Bauzeit aufrecht zu erhalten (siehe nachfolgende Abb. 1).

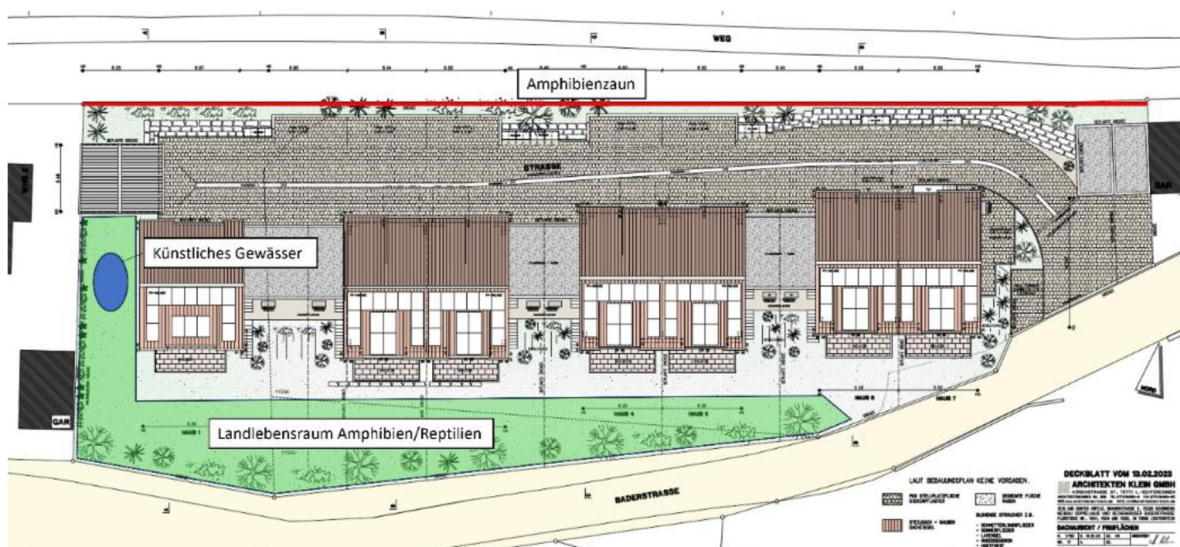


Abb. 1: Planinterne Ausgleichsmaßnahme

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Anfallender Erdaushub sollte soweit wie möglich getrennt gelagert werden (Ober- und Unterboden) und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden. (§ 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 zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Ornatenton- und Impressamergel-Formation, die teilweise von Weißjura-Hangschutt überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Brunnen Unterhausen – Erweiterung“ (WSG-Nr.: 415128). Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 24.11.1971 sind einzuhalten.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.7 Vermeidung von Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

2.8 Bauzeitenregelung Gehölzrodung

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

2.9 Baumpflanzungen

Sofern Baumpflanzungen bei den einzelnen Baugrundstücken erfolgen, wird empfohlen, mittelkronige oder ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre* auch in Sorten)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)

Obsthochstämme in Sorten

Auf Folgendes wird bei der Wahl der Bäume sowie der Pflanzung hingewiesen: Es sollten Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm verwendet werden. Die Obstbäume sollten einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufweisen. Die Pflanzgruben sollten mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden eingepflanzt werden. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sollten mindestens 6 m² vorgesehen werden.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Flst. 11341/Baderstraße“

Gemeinde Lichtenstein, Gemarkung Unterhausen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.).

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

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).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) sowie stark glänzende und reflektierende Materialien.

2. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° nicht unter- und 45° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

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

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in gedeckten erdigen, ziegelroten, schwarzen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Ortgang (mit Dachvorsprung) jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird und der Abstand zum First mindestens 0,50 m beträgt.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Länge einzelner Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Länge der Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten.

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

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

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

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

8. Außenantennen (§74 (1) 4 LBO)

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

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände und Stützmauern dürfen grundsätzlich das Maß von 4,00 m nicht überschreiten. Geländeänderungen müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden.

Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Dachform und Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
7. Einfriedungen
8. Außenantennen
9. Niederspannungsfreileitungen
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 24.10.2024

Lichtenstein, den 24.10.2024

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

Peter Nußbaum
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flst. 11341/Baderstraße“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Flst. 11341/Baderstraße“,

Gemeinde Lichtenstein, Gemarkung Unterhausen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

22.02.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

01.03.2024

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

04.03.2024 – 05.04.2024

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

04.03.2024 – 05.04.2024

Entwurfsbeschluss

24.10.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Lichtenstein, den _____

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Lichtenstein, den _____

Bürgermeister