Textteil Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage zum Hochbuchwasen“ vom 08.03.2016 / 29.5.2017

GR-Drs
Nr.
Anlage 1

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
Sondergebiet SO1 – landwirtschaftliche Gemeinschaftsschuppen gem. § 11 BauNVO

Zugelassen werden landwirtschaftliche Schuppen, eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen (Gemeinschaftsschuppen) zur Unterbringung von Maschinen und Geräten – auch mit Verbrennungsmotoren – für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege und zur Lagerung von Brennholz, Erntegut und Futtervorräten.

Die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobilen, Caravans und ähnliches), Booten und anderen Freizeitgegenständen sowie PKW und LKW in den Geräteschuppen oder im Freien auf der gesamten Anlage ist nicht zulässig.
Nicht zugelassen werden Aufenthalts- und Arbeitsräume, ebenfalls unzulässig ist die Lagerung von Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten u.ä., die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

1.2 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
Sondergebiet SO2 – Schafstall gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist als Hauptnutzung die Errichtung eines landwirtschaftlichen Stallgebäudes zur Tierhaltung (Winterquartier für Schafe und Ziegen) sowie zur Lagerung von Erntegut und Futtervorräten, zulässig sind maximal 60 Muttertiere mit ihren Jungtieren.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die Unterbringung von Campingfahrzeugen (Wohnmobilen, Caravans und ähnliches), Booten und anderen Freizeitgegenständen sowie PKW und LKW in dem Stallgebäude oder im Freien auf der gesamten Anlage ist nicht zulässig.
Nicht zugelassen werden Aufenthalts- und Arbeitsräume, ebenfalls unzulässig ist die Lagerung von Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten u.ä., die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

1.3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.3.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Traufhöhe (TH) nach Eintrag in der Planzeichnung.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die EFH muss mindestens 0,3 m und darf bis zu 0,5 m über dem Bezugspunkt des arithmetisch gemittelten natürlichen Geländes, gemessen an den Gebäudeeckpunkten, liegen.

1.3.2 **Zulässige Grundfläche** (§ 19 und § 23 BauNVO)
Maximal zulässige Grundfläche entsprechend den festgesetzten Baugrenzen.

1. 3.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Zulässig ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

1.4 **Garagen und Nebenanlagen** (§ 23 mit § 12 (6) und § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete sind Garagen nach §12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen. Als Ausnahme ist für den Schafstall eine Dunglege zulässig. Die Vorgaben des Landwirtschaftsamtes sind zu beachten.

1.5 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser**
(§ 9 (1) 14 BauGB, (§ 9 (1) 17 BauGB und § 9 (1) 20 BauGB, i. V. m. § 45b (3) Wassergesetz B.-W.)
Zur Rückhaltung / Ableitung des anfallenden Regenwassers von Dachflächen sowie zur Ableitung von Außengebietswasser sind an den gekennzeichneten Stellen Versickerungs-/Rückhaltemulden (Rasenmulden) anzulegen.
Nördlich der Schuppenanlage ist über die komplette Fläche eine Retentionsfläche (Mulde mit Ein- und Auslauf) anzulegen. Entlang der Grundstücksgrenze an der Straße ist die Fläche durch einen Wall von 0,5 m Höhe abzuschließen.
An der südlichen Grundstücksgrenze ist von der westlichen Gebäudekante entlang des Schuppens bis zur Straßenkante auf dem Streifen bis zur südlichen Grundstücksgrenze (siehe Planzeichnung) eine Geländeerhöhung von 0,5 m zum Schutz der Schuppen vor Überflutung bei Starkregen erforderlich.
Das anfallende Dachwasser ist über Rasenmulden zur Versickerung durch belebte Bodenschichten abzuleiten. Die Mulden sind durch geeignete Pflegemaßnahmen, insbesondere regelmäßige Mahd, dauerhaft in ihrer Funktionsfähigkeit zu unterhalten.
Nachweise nach den Regeln der Technik (DWA 138) sind entsprechend zu führen.

1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Auf den abgegrenzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach Planeintragung zugunsten der angrenzenden Grundstücksbesitzer festzulegen.

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

1.7.1 **Nisthilfen**
Als Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope wird die Anbringung von 6 Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und / oder Insekten an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes oder an den Gebäuden festgesetzt. Die Auswahl und Platzierung der Nisthilfen muss in Zusammenarbeit mit Fachleuten erfolgen und ist zu dokumentieren. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen.

1.7.2 **Wiederverwendung Oberboden und Erdaushub**
Zur Minderung des Eingriffs in den Boden ist der anfallende brauchbare Erdaushub innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Der Aushub ist auch für die Geländeerhöhungen von ca. 0,5 m im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs sowie an der östlichen Grundstücksgrenze entlang des Wegs nördlich der Schuppen einzusetzen (siehe Nr. 1.3.1 und 1.5)

1.7.3 **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen, zum Schutz der Insekten sind schonende Beleuchtungskörper und -mittel zu verwenden. Dies sind nach oben abgeschirmte, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Lampen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder geeignete warmweiße LED-Lampen). Der Lichtpunkt darf eine Höhe von maximal 5,50 m nicht überschreiten. Die insektenschonende Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

1.7.4 **Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen**

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder angrenzende Gewässer gelangen können, sind nicht zulässig.

1.7.5 **Versickerungsfähige Beläge für Erschließungs- und Hofflächen**

Zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt sind für die Hofflächen und Flächen, die der Erschließung dienen, offene Beläge zu verwenden, die eine Regenwasserversickerung gewährleisten.

1.8 **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 (1) 20 und § 9 (1) 25a und 25b BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

1.8.1 **Erhalt und Pflege vorhandener Wiesenflächen** (nach § 9 (1) 25b BauGB)

Der Erhalt der vorhandenen Wiesenflächen außerhalb der Bauzonen und Erschließungsflächen ist zwingend.
Diese Wiesenflächen sind vor jeder Form von Beeinträchtigung insbesondere während der Hochbauarbeiten zu schützen. Die Pflege der Wiesenfläche hat durch 2malige Mahd pro Jahr zur Entwicklung einer zweischürigen Wiesenfläche zu erfolgen.

1.8.2 **Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume** (nach § 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (**pfg1**) - Neupflanzung von Einzelbäumen auf Wiesenflächen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (heimische Sorten) gemäß Planeintrag zwingend festgesetzt (**pfg1**). Von den Standorten der Bäume kann bis zu 3 m vom Planeintrag abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, die mit der Bepflanzung zusammenhängt, auszuführen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (s. Pflanzenauswahlliste Teil 2, diese stellt Obstbäume zur Artenauswahl dar, Mindestpflanzgröße: dreijährige Hochstämme o. B.)

1.8.3 **Neupflanzung Feldhecke** (nach § 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 2 (**pfg2**)
Neupflanzung einer standortbezogenen Feldhecke, auf den mit dem Pflanzgebot 2 **(pfg2)** gekennzeichneten Flächen ist die Anpflanzung von heimischen Sträuchern, (3-4 Sträucher je 2,0 m auf 100 m) als Heckenstruktur zwingend festgesetzt. Der Deckungsgrad der Bepflanzung muss 75% betragen (Endgröße). Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzenauswahlliste Teil 1 (Sträucher) dar. Mindestpflanzgröße: v. Str. 100-150 cm, 3-5 Triebe. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. (s. Pflanzauswahlliste 1)

1.8.4 **Pflanzgebot flächenhaft** (nach § 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 3 (**pfg3**)
Auf den mit (**pfg3**) gekennzeichneten Flächen ist gleichzeitig mit dem Pflanzgebot 1 (**pfg1**) eine zusammenhängende Streuobstwiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Saatgutmischung ist eine standortgerechte Wiesenmischung mit heimischen Kräutern zu verwenden. Zur Sicherung der Etablierung der Wiesenflächen sind Pflegemaßnahmen zwingend durchzuführen. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, mit der die Bepflanzung zusammenhängt, auszuführen.

1.9 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und ihre Zuordnung** (§ 9 (1a) BauGB)
Neben den planinternen Maßnahmen zur Minderung (siehe Ziffern 1.7.2 bis 1.7.5 und 1.8.1) und zum Ausgleich des Eingriffs (siehe Ziffern 1.7.1 und 1.8.2 bis 1.8.4 des Textteils) sind folgende zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich (Details siehe Grünordnungsplan Büro Biallas, 2017).

Maßnahme 1:
Als planexterne Ausgleichsmaßnahme ist auf der Wiesenfläche südlich direkt an das Plangebiet angrenzend auf einem ca. 12,5 m breiten Streifen (Teile der Flurstücke 254, 253/1, 1360/6 und 253/2) eine weitere Reihe mit Hochstamm-Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Detailplan 1).

Zuordnung Maßnahme 1:

Ausgleichspflanzung für GSA:	4 Bäume
Ausgleichspflanzung für Schafstall:	3 Bäume

Maßnahme 2:
Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebiets zusätzlich eine Teilmaßnahme der durchgeführten „Renaturierung des Wiesenbachs in Rommelsbach“ im Bereich der Flurstücke 310/1, 311, 312 und 313, Gemarkung Rommelsbach, zugeordnet (siehe Detailplan 2).

Die Renaturierung der Bachmeter 211,1 bis Bachmeter 257,4 werden als Ausgleich zu 77 % dem Sondergebiet Gemeinschaftsschuppen sowie zu 23 % dem Sondergebiet Schafstall zugeordnet.

Maßnahme 3:
Als weitere planexterne Ausgleichsmaßnahme ist auf einer ca. 3.815 m^2 großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1261/1, Gemarkung Mittelstadt, eine extensiv bewirtschaftete artenreiche Fettwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Detailplan 3).

Die Maßnahme 3 wird als Ausgleich zu 77 % dem Sondergebiet Gemeinschaftsschuppen sowie zu 23 % dem Sondergebiet Schafstall zugeordnet.

Die planinternen Maßnahmen der Ziffer 1.7.1 und 1.8.2 bis 1.8.4 sowie die planexternen Maßnahmen der Ziffer 1.9 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper

Als Dachform sind für das Schuppengebiet Satteldächer von 15° bis 25° Dachneigung entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig, für den Schafstall sind Pultdächer zulässig mit 15° bis 25° Dachneigung.

Die Dachdeckung von Satteldächern und Pultdächern ist nur im Farbbereich ziegelrot zulässig. Die Verwendung von Metallblechen aus Kupfer, Blei und unbehandeltem verzinktem Stahl sowie anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder angrenzende Gewässer gelangen können, sind nicht zulässig (siehe Abschnitt 1.7.4).

2.2 **Außengestaltung**
Massive Konstruktionen aus Stein und Beton sind für die Schuppen als Hauptkonstruktion nicht zulässig. Bodenplatten sind dicht, ohne Bodenablauf herzustellen.
Außenverkleidungen sind als Bretterschalung oder Stülpschalung in Holz auszuführen.
Untergeordnete Lichtbänder innerhalb der Fassadenflächen sind zulässig.

2.3 **Flächen für die Erschließung und Hofflächen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Für Flächen, die der Erschließung dienen und für Hofflächen sind offene Beläge, die eine Regenwasserversickerung gewährleisten, zu verwenden (siehe Abschnitt 1.7.5).

2.4 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind unzulässig.

2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedungen sind nur als Weidezaun bis 1,20 m Höhe im Bereich des Schafstalls zulässig, sonstige Einfriedigungen sind unzulässig.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 **Freianlagen**
Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

3.2 **Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)
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 (Abt. 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 zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.3 **Ökologie/Einsatz erneuerbarer Energien/Regenwasserrückhaltung**
Vorhandene Laubbäume sind aus ökologischen Gründen nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen.
Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

3.4 **Bodenschutz/Geologie**
Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG, insbesondere § 4 und 7 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Baumaßnahmen wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserwirtschaftlich zulässig. Die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten wird empfohlen. Informationen zur Oberflächen- und Regenwasserableitung können beim Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt der Stadt Reutlingen eingeholt werden.

Wasserdurchlässig befestigte Außenflächen sind nicht zum ständigen Abstellen von Maschinen und Geräten und wassergefährdenden Stoffen geeignet.

3.5 **Wassergefährdende Stoffe**

Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, die der Landwirtschaft dienen, sind die Bestimmungen der VAwS und des BBodSchG zu beachten. Sämtliche einwandigen Anlagen, Behälter und Gebinde mit wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen in Auffangwannen aufgestellt werden. Die Auffangwannen müssen mindestens 10% der gesamten vorhandenen Flüssigkeitsmenge fassen und mindestens so groß sein, dass der Inhalt des größten vorhandenen Einzelbehältnisses aufgenommen werden kann. Die Auffangwannen müssen dicht, einsehbar und gegenüber den eingelagerten Medien beständig sein.

3.6 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 10 LBO)

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauvorlagen durch mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.

3.7 **Pflanzlisten**

Pflanzauswahlliste 1 zu Pflanzgebot 2:

Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea)*
Haselnuß	(*Corylus avellana)*
Eingriffeliger Weißdorn	(*Crataegus monogyna)*
Faulbaum	(*Frangula alnus)*
Schlehe, Schwarzdorn	(*Prunus spinosa)*
Purgier-Kreuzdorn	(*Rhamnus cathartica)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Wein-Rose	(*Rosa rubiginosa)*
Himbeere	*(Rubus idaeus)*
Brombeere	*(Rubus fruticosus)*
Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra)*
Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus)*
Wolliger Schneeball	(*Viburnum lantana)*

Pflanzauswahlliste 2 zu Pflanzgebot 1 (Hochstämmige Obstbäume):

Apfelbäume (*Malus domestica*) in Sorten, z. B.
- Betzinger Grünapfel (Mostobst)
- Pfullinger Luiken (Tafelobst)
- Plochinger (Tafelobst)
- Reichenecker Kernapfel (Tafelobst)
- Reutlinger Streifling (Tafelobst)
- Klarapfel
- Boskop
- Brettacher
- Jakob Fischer

Birnbäume (*Pyrus communis*) in Sorten, z. B.
- Alexander Lukas
- Gräfin von Paris
- Stuttgarter Geishirtle

- Wildling von Einsiedel (Mostobst)
Süsskirschen (*Prunus avium*) in Sorten
Zwetschgenbäume (*Prunus domestica*) in Sorten

4. **Begründung (§ 9 (8) BauGB) / __ der Akten**

5. **Fläche des Plangebietes ca. 0,45 ha**

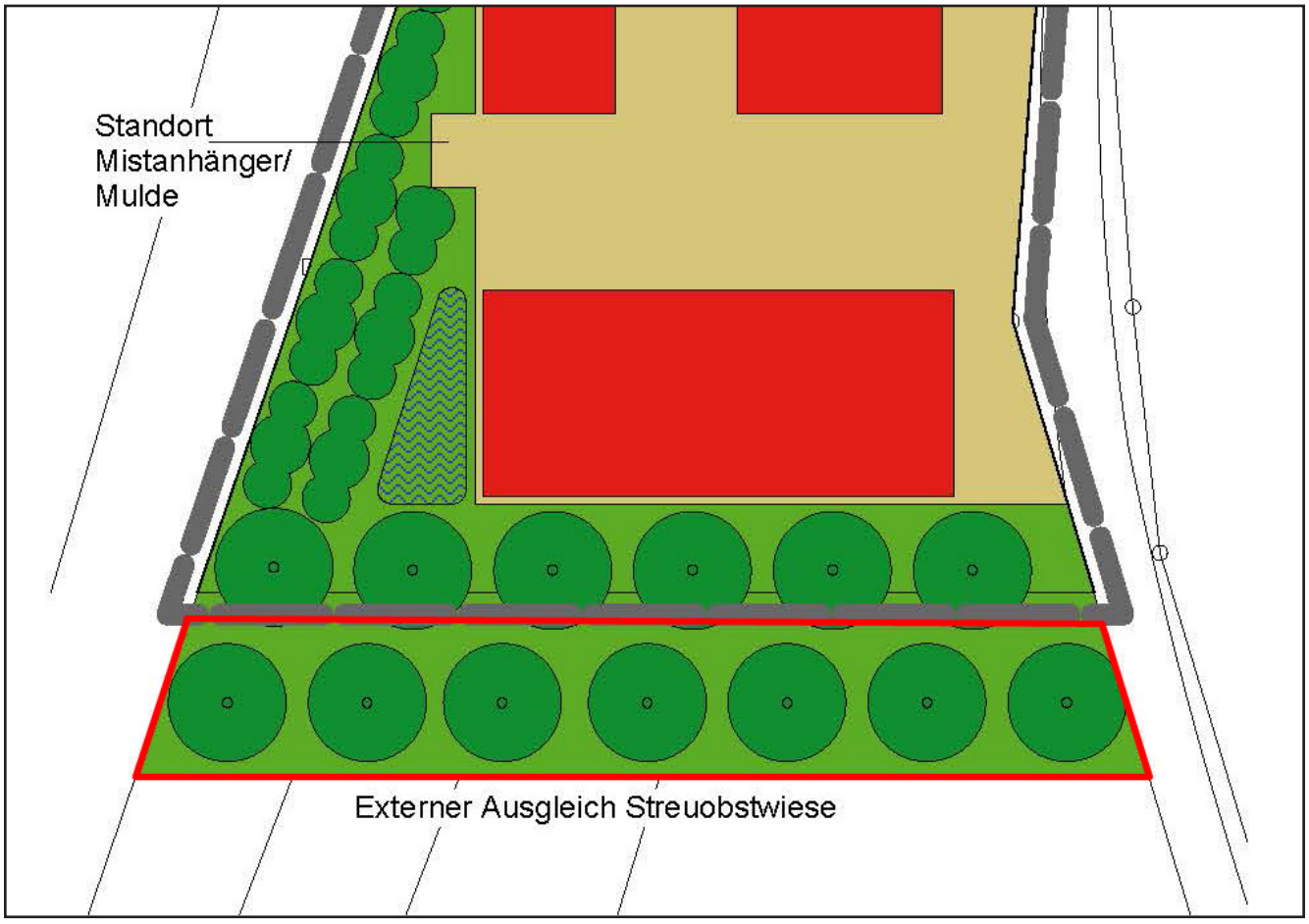
GR - Drucksache

Nr.

Anlage 1.2

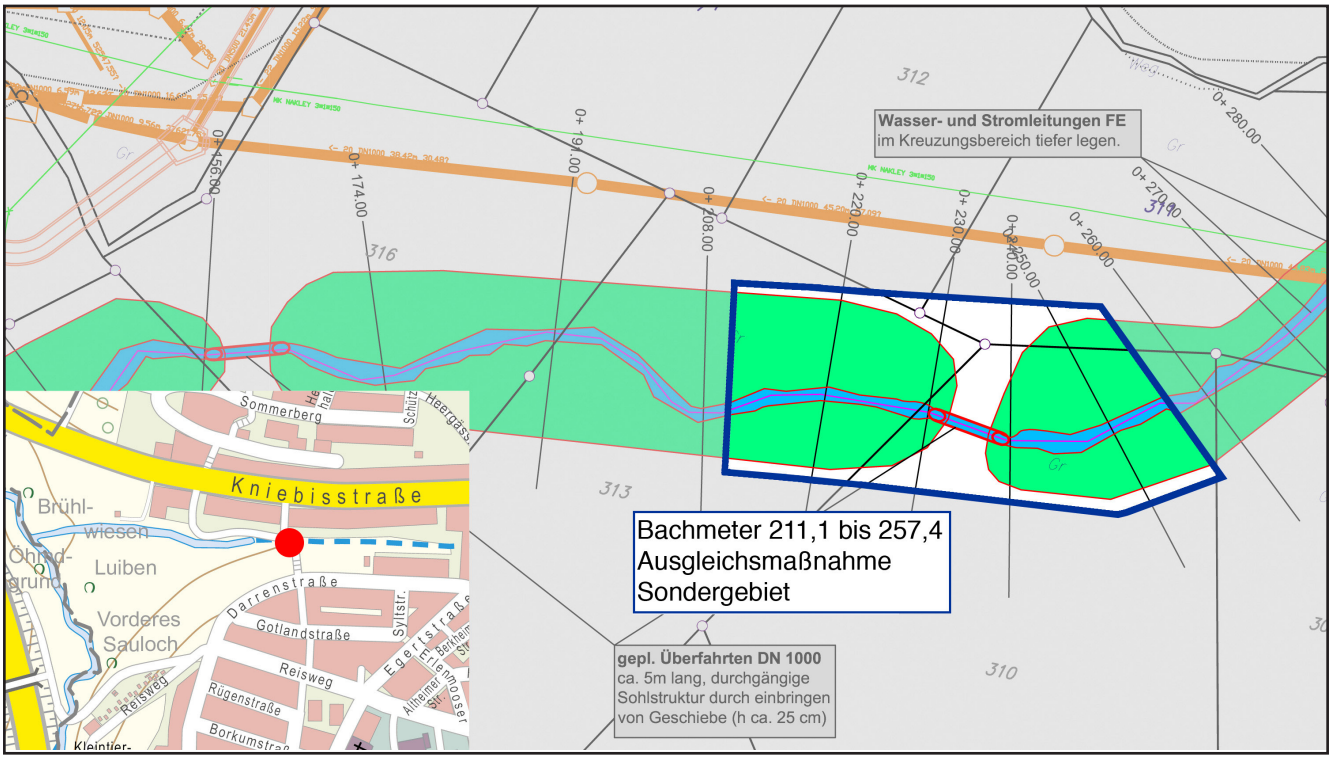
Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

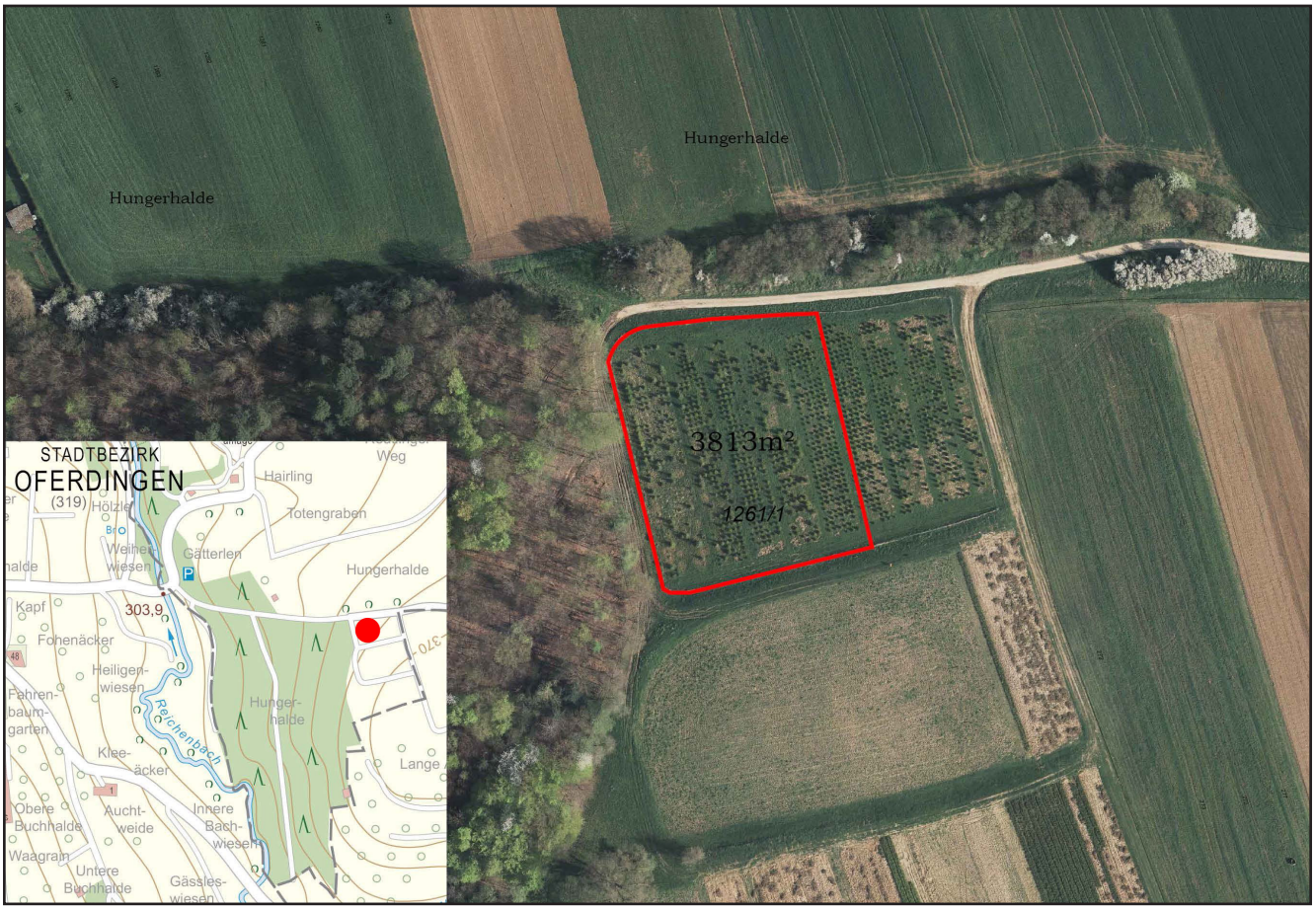
Maßnahme 1 - planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzung einer Reihe mit Hochstamm-Obstbäumen auf der Wiesenfläche südlich an das Plangebiet angrenzend (Teile der Flurstücke 254, 253/1, 1360/6 und 253/2). (siehe Textteil Ziffer 1.9)



Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 2 - planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Teilmaßnahme der durchgeführten „Renaturierung des Wiesenbachs in Rommelsbach“ Bachmeter 211,1 bis Bachmeter 257,37. (siehe Textteil Ziffer 1.9)



Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 3 - planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Anlage einer extensiv bewirtschafteten, artenreichen Fettwiese auf einem Teil des Flurstücks Nr. 126/1, Gemarkung Mittelstadt. (siehe Textteil Ziffer 1.9)