

## **Textteil Bebauungsplan „Gemeinschaftsschuppenanlage Sickenhausen“**

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357, 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Sondergebiet (SO) – 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 Futtermitteln.

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

##### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Traufhöhe (TH) entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion

##### **1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Entsprechend nach Eintrag in der Planzeichnung.

#### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Zulässig ist eine offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

#### **1.4 Nebenanlagen Stellplätze § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO**

Auf der gekennzeichneten Fläche und den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden.

- 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)  
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 LED-Lampen). Der Lichtpunkt darf eine Höhe von maximal 5,50 m nicht überschreiten. Die insektenschonende Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.
- 1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser §§ 9 (1) 14, § 9 (1) 20 BauGB, i. V. m. § 45b (3) Wassergesetz B.-W.)  
Zur Rückhaltung / Ableitung des anfallenden Regenwassers von Dachflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Versickerungs- /Rückhaltegräben anzulegen. 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.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Auf den gekennzeichneten Flächen der Erschließungsflächen ist ein Überfahrtsrecht entsprechend dem Planeintrag zugunsten der angrenzenden Grundstücksbesitzer festzulegen.
- 1.8 Pflanzgebote (§§ 9 (1) 20 und §25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)
- 1.8.1 Pflanzgebot 1 - Neupflanzung Einzelbäume auf einer Wiesenfläche  
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. Auf den mit **pfg1** gekennzeichneten Flächen ist gleichzeitig eine zusammenhängende Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Saatgutmischung ist eine standortgerechte Wiesenmischung mit Kräutern zu verwenden. Zur Sicherung der Etablierung der Wiesenflächen sind Pflegemaßnahmen zwingend durchzuführen.
- 1.8.2 Pflanzgebot 2 Neupflanzung einer standortbezogenen Feldhecke  
Auf den mit **pfg2** gekennzeichneten Flächen ist die Anpflanzung von heimischen Sträuchern als Heckenstruktur gemäß Planeintrag zwingend festgesetzt. Grundlage der Artenauswahl stellt die Pflanzenauswahlliste Teil 1 (Sträucher) dar. Mindestpflanzgröße: v. Str. 100-150, 3-5 Triebe. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9 Wassergefährdende Stoffe die der Landwirtschaft dienen  
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.
- 1.10 Maßnahmen zum Ausgleich und ihre Zuordnung (§ 9 (1 a) BauGB)  
Im Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Brenner sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen:

*Innerhalb des Plangebiets:*

Pflanzgebot 1 – Obstbäume auf einer Wiesenfläche

Pflanzgebot 2 – Feldhecke

### *Außerhalb des Plangebiets:*

Außerhalb des Plangebiets wird zusätzlich eine Teilmaßnahme der durchgeführten „Renaturierung des Wiesenbachs in Rommelsbach“ Bachmeter 172,6 – 202 zugeordnet.  
Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen 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 Satteldächer von 15° bis 25° Dachneigung entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur im Farbbereich ziegelrot zulässig.

Die Verwendung von Metallblechen aus Kupfer, Blei und unbehandeltem verzinktem Stahl sind nur untergeordnet zulässig.

### **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) Ziffer 3 LBO)**

Für Flächen die der Erschließung dienen und für Hofflächen sind offene Beläge, die eine Regenwasserversickerung gewährleisten zu verwenden.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind unzulässig.

### **2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

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 sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation 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

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 Straßen, Umwelt und Verkehr der Stadt Reutlingen eingeholt werden.

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

### 3.5 Pflanzenlisten

#### Pflanzauswahlliste 1 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**

#### Pflanzauswahlliste 2 zu Pflanzgebot 2

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

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

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

4. **Begründung (§ 9 (8) BauGB)**
5. **Fläche des Plangebietes ca. 0,31 ha**

# Übersicht Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (siehe textlicher Teil Ziff. 1.10)

Detailplan (Renaturierung des Wiesenbachs)

