Anlage 1

Textteil zum Bebauungsplan „3. Änderung Riedwiesen-Zeil“ Gemarkung Oferdingen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.8.2020 bzw. 1.11.2020.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBL. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.7.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 1.8.2019
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) m.W.v. 24.10.2020

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Bei Flachdächern (FD) maximale Gebäudehöhe (GH) über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Bei Satteldächern (SD) maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) nach Eintrag in der Planzeichnung. Definitionspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Bei Neubauten darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50m über der mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

Geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Solaranlagen sind zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) - Nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Im Plangebiet gilt abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO - zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit der Abweichung, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze auch Grenzbau zulässig ist. Zu den notwendigen Abständen zur südlichen Grundstücksgrenze wird auf Ziffer 2.3 hingewiesen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenzen gemäß Planeintrag

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
Bauliche Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig und mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, die örtlichen Bauvorschriften zur Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen sind zu beachten.

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit lr festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zum Einlegen, zur Unterhaltung und ständigen Zugänglichkeit von Abwasserleitungen zu belasten.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume
Auf den Grundstücken sind pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche je 1 standortgerechter Laubbaum oder drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung
Bei Neubauten oder größeren Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

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

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper
Zulässig sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer nach Eintrag in der Planzeichnung. Auf Ziffer 1.7.2 Pflanzgebot / Dachbegrünung für Flachdächer wird hingewiesen.

2.1.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung bei Satteldächern ist nur in den Farben rot bis rotbraun, sowie grau bis grauschwarz zulässig. Metalldeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig. Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

Sollen solarthermische oder photovoltaische Anlagen betrieben werden, ist dies auf allen Dachflächen zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Dachneigungen ≥ 30° zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, wobei der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens 2,0 m betragen muss. Der Abstand vom Dachrand und First muss, in der Dachneigung gemessen, mind. 1,0 m betragen. Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Daches

zwischen Traufe und Firstlinie betragen.

Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend. Auf jeder Dachseite sind entweder nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

2.3 Einfriedigungen und Anpflanzungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Bis zu einer Grundstückstiefe von 4 m entlang der öffentlichen Straßen sind nur blickdurchlässige Einfriedigungen mit maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Vorgartenflächen entlang öffentlicher Straßen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Versiegelungen von mehr als 50% dieser Vorgartenfläche für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind durch eine Baumpflanzung, bei mehr als 75% durch 2 Baumpflanzungen im Bereich des Vorgartens zu kompensieren.

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Terrassen zu beschränken. Alle nicht für Erschließungszwecke genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Lose Stein-/ Materialschüttungen (z.B. sogenannte Steingärten) gelten als Befestigung und nicht als Grün- bzw. Gartenfläche.

2.4 Grenzabstände (§ 74 (1) 7 LBO)
Der Abstand von der südlichen Eigentumsgrenze muss mindestens 6,0 m betragen. Schließt sich an die südliche Eigentumsgrenze eine Gemeinschaftsfläche von mind. 3,0 m an, dann genügt ein Grenzabstand von 3,0 m.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Freianlagen und Bepflanzung
Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit heimischen, standortangepassten Gehölzarten erfolgen.

3.2 Ökologie/Regenwasserrückhaltung
Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Regenwasserrückhaltung wird die Anlage von Zisternen und Regenwassermulden auf den Grundstücken empfohlen.

3.3 Artenschutz (§ 39 (5) und § 44 (1) BNatSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass in den Baugebieten besonders geschützte Arten vorkommen können. Die Beachtung der diesbezüglich geltenden Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG obliegt dem Bauherren. Eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt Reutlingen) vor Baubeginn, möglichst vor Beginn der Vegetationsperiode wird empfohlen. Zuwiderhandlungen können zu einer Ord-

nungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG oder Strafbarkeit nach §§ 71, 71a BNatSchG führen und darüber hinaus Sanierungspflichten nach § 6 USchadG auslösen.

Auf die Regelungen des § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetzes wird hingewiesen, nach denen Gehölzrodungen und andere Maßnahmen der Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 1. Oktober – 28./29. Februar erfolgen dürfen. Ausnahmen sind nur bei fachlicher Untersuchung, Begleitung und Dokumentation (insbesondere Untersuchung auf Brutvögel, auch Bodenbrüter) durch einen geeigneten Fachgutachter möglich.

3.4 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 Tübingen (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.5 Kanal- und Leitungsbestand
Sollten im Zuge von Erdarbeiten bestehende Kanäle oder Leitungen (insbesondere Drainageleitungen) vorgefunden werden, ist die Stadtentwässerung Reutlingen (SER) umgehend zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen sind mit der SER vor Eingriff in den Bestand abzustimmen.

3.6 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)
Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
- Betonabstützungen der Randeinfassungen

auf seinem Grundstück zu dulden.

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

5. Fläche des Plangebiets ca. 0,54 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Teilfläche des Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung Riedwiesen-Zeil", in Kraft am 07.04.1977.