

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Vorentwurf

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 BauGB und 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) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.2.1 **Sonstige Sondergebiete (SO1) (§ 11 BauNVO)**
Zweckbestimmung: Wärme-/Energieversorgungsanlage

Das Sondergebiet SO1 dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

Zulässig sind:

- Blockheizkraftwerke und Heizkraftwerke sowie dazugehörige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und technische Infrastrukturen, insbesondere:
 - Puffer- bzw. Wärmespeicher,
 - bauliche Anlagen, die der Lagerung und Speicherung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gas-, Puffer- und Wärmespeicher, etc.),

1.2.2 **Sonstige Sondergebiete (SO2)** (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Veranstaltungsbereich

Das Sondergebiet SO2 dient der Errichtung von Veranstaltungsräumen für das angrenzende Hofgut Maisenburg.

Zulässig sind:

- Veranstaltungsräume,
- die für die Nutzung der Veranstaltungsräume erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude.

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

1.3.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude und Gebäudeteile wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage zu messen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) ist mit Schornsteinen um bis zu 5 m, mit sonstigen technisch und betriebsnotwendigen Dachaufbauten (Oberlichter, Lüftungsaufbauten etc.) sowie mit Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren um bis zu 1,50 m zulässig.

1.3.2 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.4 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

1.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

1.8 **Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25b BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

1.9 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB und §§ 1a (3) BauGB i.V.m. 11 (1) Nr. 2 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

2.2 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.

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Emeringen“ (WSG-Nr-Amt 425011, Zone III und IIIA). Die Festlegungen der Rechtsverordnung vom 01.01.1995 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (z. B. Heizöl, Diesel, etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV - in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.4 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Baden-Württemberg das denkmalgeschützte Hofgut Maisenburg sowie die Burgruine Maisenburg. Der Neubau des Hotels unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Hofgut Maisenburg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

2. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Es sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien zur Fassaden- und Dachgestaltung zulässig.

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

3. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig. Grundsätzlich sind als Werbeanlagen nur Schriftzüge zur Gebäudebenennung (z. B. Hotelname) an der Fassade zulässig.

4. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 74 (1) 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2). Zulässig sind auch Stützmauern, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe. Abweichungen von der maximalen Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur beidseitig eingewachsen und bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Der Mindestabstand der Zaunanlage zu Nachbargrundstücken ergibt sich aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

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

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
3. Werbeanlagen
4. Aufschüttungen und Abgrabungen
5. Einfriedungen

Reutlingen, den 30.11.2023

Hayingen, den 30.11.2023

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

Ulrike Holzbrecher
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofgut Maisenburg“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hofgut Maisenburg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

30.11.2023

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- 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:

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

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Hayingen, den _____

Bürgermeisterin