



Stadt Hayingen
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan

„**U n t e r e P f l u m m e r s h a l d e**“ in Hayingen-Ehestetten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818,1824)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 91 I S. 58)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft über Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg-NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745)

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET / WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmeregelung WA

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3,4,5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Ausnahmen nach Ziffer 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit es sich um solche Betriebe handelt, die ihre Tätigkeit zwischen 7.00 bis 20.00 Uhr ausüben.

1.1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Je Hauptgebäude ist nur eine Nebenanlage als Gebäude sowie zusätzlich ein Gewächshaus zulässig. Nebenanlagen und Gewächshäuser sind nur bis zu insgesamt 20 m² überbauter Fläche, in eingeschossiger Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Gebäude - und Grenzabstände, zulässig.

1.1.3 GARAGEN (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig. Vor den Garagen muss ein



mindestens 5,00 m tiefer Stauraum, gemessen von dem Garagentor bis Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze an der Straße muss mindestens 2,00 m betragen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	0,6

1.2.2 **HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe ist maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der höchsten Stelle, an der der Hausgrund ins vorhandene Gelände einschneidet, zulässig. Der Höhenbezugspunkt (Höhenbolzen) ist anzugeben und zwei Geländeschnitte beizufügen. Bei höhenversetzten Gebäudeteilen bezieht sich die EFH immer auf den höheren Teil.

Im Einzelfall können Abweichungen gegenüber der festgesetzten EFH von der Baurechtsbehörde aufgrund nachgewiesener schwieriger Geländebeziehungen zugelassen werden.

1.3 BAUWEISE

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt: Offene Bauweise

1.4 STELLPLÄTZE

Bei der Anlegung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Kalkschotter, Rasengittersteine, Rasenlochsteine, Pflaster mit Abstandshaltern o.ä. zu verwenden.

1.5 VERSIEGELUNG VON FLÄCHEN

Die Flächenbefestigung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die geplanten befestigten Flächen sind im Lageplan zu jedem einzelnen Bauvorhaben darzustellen.

1.6 BESEITIGUNG VON GERING BELASTETEM NIEDERSCHLAGS- WASSER

Die Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser, insbesondere Wasser der Dachflächen, durch Versickerung über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht wird festgesetzt, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Damit bei außergewöhnlichem Regen das nicht zu



versickernde Wasser nicht zum tiefer gelegenen Nachbargrundstück läuft, muss ein Notüberlauf ins Kanalnetz geschaffen werden.

Die erforderliche Sickerfläche ist von der Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes abhängig. In der Regel ist ein Flächenbedarf von 10 – 15 % der abflusswirksamen Fläche notwendig. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Wasser muss bei den Dach - und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei, Zink verzichtet werden; dies gilt ausnahmsweise nicht für die Dachrinnen und Fallrohre, da bisher außer Titanzink noch kein geeignetes Material im Handel ist.

Für das Versickern des Niederschlagswassers ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

1.7 BEPFLANZUNG FÜR AUSGLEICHS – UND ERSATZMASSNAHMEN INNERHALB DES BAUGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden folgende Bepflanzungen festgesetzt.

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze.

1.7.1 ARTENLISTEN

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (siehe Artenliste 3)

Feld-Ahorn, Hainbuche, Apfel verschiedene Sorten, Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Birne verschiedene Sorten, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling

Obstbäume (Hochstamm)

Empfohlen werden Apfel - und Birnensorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit.

Hier eine Auswahl:

Apfel: Börtlinger Weinapfel, Ontario, Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnen: Bayrische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne

Zwetschgen: Wagenstadter Schnapsapfel, Kandeler Zuckerzwetschge, Hauszwetschge

Sträucher, hochwachsend

Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, verschiedene Rosen

Sträucher, schwachwüchsig/niedrig

Roter Hartriegel, Liguster, Schlehe, Hunds-Rose, Rosen verschiedene Sorten, Wolliger Schneeball



1.7.2 **FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (A/E)**

(§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 a BauGB)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Naturhaushalt im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

Planeinschriebe sind verbindlich

A/E:	Fläche <u>innerhalb</u> der Baugebietes
Maßnahme/	Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe
Ziel:	Baum – und Gehölzbepflanzung entsprechend 1.7.1 Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil, Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung
Lage:	nördlich und westlich der Baugrundstücke
Pflege:	Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr, bei Bedarf Heckenschnitt, keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

§ 32 Biotop auf geplantem Bauplatz Nr. 11

Versetzen der kompletten Hecke in die nördliche A/E-Fläche mit ca. 360 m² sowie Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend 1.7.1 entlang der neuen Flurstücke Nrn. 2127,2208 und 2204 mit einer weiteren Fläche von ca. 360 m².

1.7.3 **VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser und Minimierung der Bodenversiegelung dürfen außerhalb der öffentlichen

Verkehrswege für die nachstehend genannten Verwendungszwecke nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Fläche für Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen:	- Pflaster mit Abstandshaltern - Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine) - Rasen-Gitter-Steine - Hydroaktive/versickerungsfähige Pflastersysteme/ Ökopflaster (div. Produkte/Anbieter) - Beläge aus "Terraten" / "Geolen"
---	---



2.0 HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone A (Zone III A) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Glastal“ für die Grundwasserfassung von Hayingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind einzuhalten. Unter einer zum Teil vorhandenen Lehmauflage unbekannter Mächtigkeit bilden verkarstete Kalkgesteine des Oberjura den Baugrund. Im verkarsteten Festgesteinsuntergrund muss grundsätzlich mit dem Auftreten von Dolinen gerechnet werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zur Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten u. dgl.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser (s. 1.7 Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser) ist wegen Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Rahmen der besonderen Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten nach der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

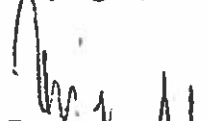
Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen – Kreis-Gesundheitsamt – sind zu beachten.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung von Dachflächenwasser sind im Plangebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In der Zone III A ist das Errichten und Betreiben von Erdreich-Wärmepumpen und für Erdwärmesondenanlagen verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

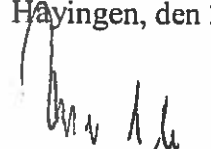
Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z.B. Mauern-, Gruben-, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hayingen, den 24.11. 2005/16.02./16.03./22.06.2006


Bürgermeister



„Ausgefertigt als Rechtsnorm.
Hayingen, den 27. Juni 2006


Bürgermeister“



Stadt Hayingen
Landkreis Reutlingen

Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „ Untere Pflummershalde “ in Hayingen-Ehestetten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
Landesbauordnung (LBO)	08.08.1995 (GBl. S. 617) zul. geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)	24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), zul. geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Wohn- und Nebengebäude :	Satteldach (SD)	mit 30° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 30° - 45°
Garagen:	Satteldach (SD)	mit 30° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 30° - 45°
	oder Flachdach (FD)	

1.2 HÖHE DER GEBÄUDE

Maßgebend ist die Gebäudehöhe an der Traufe zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Garagen: max. 3,20 m, Grenzgaragen 3,00 m
Garagen mit größeren Wandhöhen als 3,00 m
müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

Nebenanlagen: max. 2,80 m



1.3 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SOWIE QUERGIEBEL

1.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit über 32° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. SchlepPGAuben dürfen eine max. Ansichtshöhe (von Vorderkante Dachhaut Hauptdach an der Verschnittlinie von Vorderkante Dachladen bis Oberkante Dachladen - Deckung) von 1,60 m nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Aufbauten darf nicht länger als 1/2 der horizontalen Dachlänge sein. Von den Orgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

1.3.3 Es ist pro Baugrundstück ein Quergiebel mit einer max. Breite bis zu 5,00 m zulässig. Dieser darf max. 1,50 m – gemessen Außenkante Hauswand – vorragen und muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung soll dieselbe wie am Hauptdach aufweisen und der Dachvorsprung darf nicht größer als am Haupthaus sein.

Von den Vorschriften zu 1.3.3 kann in begründeten Fällen eine Ausnahme erteilt werden.

1.4 PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Stellplätze für Abfallbehälter und Papiertonne sind an geeigneter Stelle den Gebäuden zuzuordnen und durch Begrünung oder Sichtschutzmaßnahmen unauffällig zu gestalten.

1.5 EINFRIEDIGUNGEN

Die Einfriedigung und GrenzbePflanzung darf die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

Betonrückenstützen der Randsteine und durch den Straßenbau entstehende Böschungen auf dem Grundstück sind zu dulden.

1.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Sie müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ein weitestgehender Erdmassenausgleich auf den Grundstücken ist anzustreben. Zwischen benachbarten Grundstücken ist an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen und in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Das Gelände im Planbereich weist starke Höhenunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke auf, deshalb kann in begründeten Fällen von der Einhaltung des Mindestmaßes an Abgrabungen und Aufschüttungen eine Ausnahme erteilt werden. ./. .

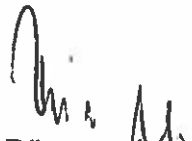


2.0 Hinweise

Der Waldabstand, gemessen von der Baugrenze im Bebauungsplangebiet bis zum nördlich angrenzenden Wald, unterschreitet den Mindestabstand von 30 m. Die Stadt Hayingen verpflichtet sich zur Entnahme von allen Bäumen mit Gefährdungspotenzial in diesem Bereich (vorhandene Strauch – und Heckenstrukturen werden belassen und dienen auch weiterhin als wertvolle Biotope), zum extensiven Auspflanzen von größeren Lücken mit so genannten Halbbäumen wie z.B. Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, um so einen niedrigen, strukturreichen Waldsaum zu erziehen und zur turnusmäßigen Überprüfung (10 Jahre) vor Ort, ob Bäume innerhalb des 30 Meter Bereiches mit Gefährdungspotenzial erwachsen sind. Gleichzeitig erfolgt eine waldbauliche Förderung der Halbbäume durch Entnahme von einwachsenden Konkurrenzstämmen (Buche, Esche, Bergahorn).

Die Bauherren übernehmen bei konkreten Bauvorhaben eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer.

Hayingen, den 24.11.2005/16.02./22.06.2006


Bürgermeister



„Ausgefertigt als Rechtsnorm.
Hayingen, den 27. Juni 2006


Bürgermeister“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet
„Untere Pflummershalde“ in Hayingen-Ehestetten

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.11.2005
2. Öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes und der örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet im Amtsblatt der Stadt Hayingen am 17.11.2005
3. Anforderung Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 29.11.2005
4. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung; Billigung des Planentwurfes und Auslegungsbeschluss am 16.02.2006
5. Erstellung des Umweltberichtes als gesondertem Teil II zur Begründung am 16.02.2006
6. Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 24 a Abs. 4 NatSchG (neu § 32 NatSchG) an die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Reutlingen am 09.03.2006
7. Öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung mit Umweltbericht sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen am 23.03.2006
8. Bescheid untere Naturschutzbehörde zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit Auflagen am 27.03.2006
9. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung, Mitteilung Ergebnis aus vorzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung am weiteren Verfahren am 28.03.2006
10. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 22.06.2006
11. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften am 22.06.2006
12. Mitteilung des Abwägungsergebnisses am 26.06.2006
13. Öffentliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten am 29.06.2006
14. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, rechtskräftig seit 29.06.2006

Hayingen, den 21. August 2006


Bürgermeister

