

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen

Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –
0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –
0,6

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 3 BauGB)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Hauptgebäude:

Die Gebäudehöhe, gemessen von tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First (Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen) darf

Maximale Firsthöhe (FH max.) 9,50 m nicht überschreiten.

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wird über Normalhöhennull festgelegt und darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,3 m abweichen.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken und die Gebäude der der benachbarten Grundstücke enthalten müssen.

Ergibt sich aufgrund des Geländeverlaufes auf dem Grundstück unterhalb der EFH ein Vollgeschoss, so ist dieses zulässig.

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

Garagen:

Maximale Traufhöhe (TH max.) 3,00 m

Garagen mit größeren Wandhöhen als 3,00 m müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

Nebenanlagen:

Maximale Traufhöhe (TH max.) 2,80 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut..

Die Firsthöhe beim Satteldach und die Gebäudehöhe (Flachdach) wird gemessen vom Fußboden bis zur höchsten Stelle der Dachfläche bzw. Oberkante Attika beim Flachdach.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung besteht freie Wahl.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan –

o = offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; § 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.

1.6 Flächen für Stellplätze und 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.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

1.7.1 Maßnahme 1 - Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

(§ 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"

Die Flächenbefestigung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die geplanten befestigten Flächen sind im Lageplan zu jedem einzelnen Bauvorhaben darzustellen

1.7.2 Maßnahme 2 - Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser

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 ca. 10 % 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.

Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

1.7.3 Maßnahmen Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich auf dem Baugelände keine besonders geschützten Arten befinden.

1.7.4 Externe Maßnahme - Ergänzung Streuobstbestand

Bepflanzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die vorhandenen Gehölzstrukturen darunter zwei alte Obstbäume auf Flst. 88/5 – einer davon mit stärkeren Totästen sind zu schützen und bei Abgang durch neue hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Ergänzend wird eine Bepflanzung mit mindestens 11 mittel – bzw. hochstämmigen Obstbäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Empfohlen werden heimische Apfel – Birnen - und Zwetschgensorten o.ä. mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit.

Pflanzliste 1:	Äpfel:	Börtlinger Weinapfel Ontario Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
	Birnen:	Bayrische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Palmischbirne
	Zwetschgen:	Wagenstadter Schnapsapfelflaume Kandeler Zuckerzwetschge Hauszwetschge Mirabellen

2. Hinweise

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone A (Zone III A) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Emeringen/Zugenwiese“ für die Grundwasserfassungen „Tiefbrunnen Emeringen“ der Gemeinde Emeringen und der Quelfassung „Zugenwiese“ der Stadt Hayingen (Rechtsverordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 06.12.1994, in Kraft getreten am 01.01.1995).

Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 06.12.1994, rechtskräftig seit 01.01.1995 sind einzuhalten.

2.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks, welche teilweise von Auenlehm überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen (s. 1.8.2 Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 Zisternen

Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN EN 1717 und Trinkwasserverordnung, zu installieren und zu kennzeichnen.

Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen – Kreis-Gesundheitsamt – sind zu beachten. DIN Normen können

beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon 030/2601-0, Telefax 030/2601-1260, kostenpflichtig bezogen werden.

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

2.4 Erdwärmepumpen

In der Zone III A ist das Errichten und Betreiben von Erdreich-Wärmepumpen und für Erdwärmesondenanlagen verboten.

2.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde angetroffen werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“

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 Maßstab 1: 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Wohn – und Nebengebäude:	Satteldach (SD)	mit 33° - 45° DN
	oder Walmdach (WD)	mit 33° - 45° DN

sowie Ausnahmeregelung: bei Querbauten, Dachaufbauten, Vorbauten u.ä. sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Garagen:	Satteldach (SD)	mit 33° - 45° DN
	oder Walmdach (WD)	mit 33° - 45° DN
	oder Flachdach (FD) mit extensiver Begrünung,	

ausgenommen hiervon ist bei teilweise im Wohngebäude integrierter Garage, die Dachfläche, die als Terrasse oder Balkon ausgebildet wird.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Ziegel- oder Betonplatten engobiert in naturroter Farbe oder rotbraun engobiert.

Schieferplatten, Faserzementplatten, Schindeln aller Art, Kunststofffolien, Dachpappe, Metallbleche oder ähnliche Materialien sind unzulässig.

Jegliche Dacheindeckung hat, senkrecht vom geplanten Gelände gemessen, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum Gelände einzuhalten.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte/ Quergiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

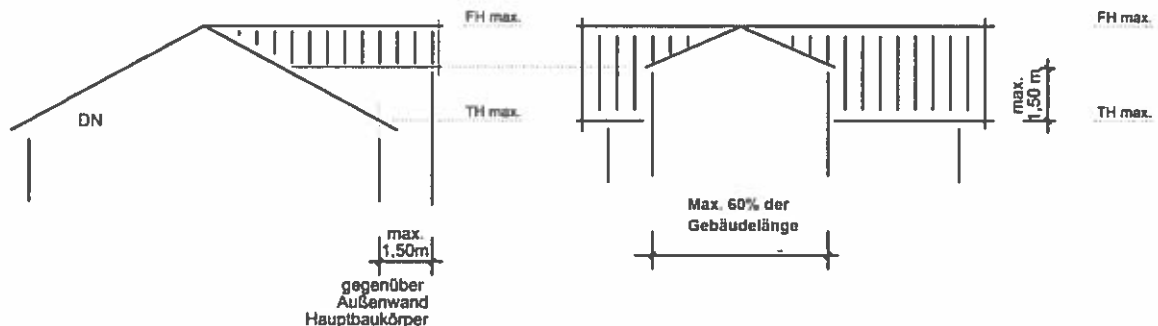
3.2 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. SchlepPGAuben dürfen eine max. Ansichtshöhe (von Vorderkante Dachhaut Hauptdach an der Verschnittlinie von Vorderkante Dachgaube bis Oberkante Dachgaube - Deckung) von 1,60 m nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen allseitig von der Dachfläche umschlossen sein.

Von den Ortgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

3.3 Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.



4. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Nicht zugelassen sind grell leuchtende Farbtöne und reines Weiß bei der Farbgestaltung der Fassaden.

Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien (ausgenommen unbeschichtetes Glas) sind nicht zugelassen.

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

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

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Einfriedigung soll durch Sträucher, Hecken und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spanndrähte, welche von den Hecken eingewachsen werden sowie Holzzäune max. 1,00 m hoch. Sockelmauern über 30 cm sind nicht zugelassen.

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.

7. **Leitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.
8. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**
Sie müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull 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.
In begründeten Fällen kann von der Einhaltung des Mindestmaßes an Abgrabungen und Aufschüttungen eine Ausnahme erteilt werden.
9. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
 4. Äußere Gestaltung
 5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
 6. Einfriedungen
 7. Leitungen
 8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 30.07.2020

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

Hayingen, den 30.07.2020



Kevin Dörner
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“

und

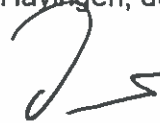
2. Örtliche Bauvorschriften „Ringwallweg Ecke Friedhofsweg“

Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	25.01.2018
Öffentliche Bekanntmachung	08.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16.02.-16.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.02.-16.03.2018
Auslegungsbeschluss	19.04.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	14.06.2018
- Öffentliche Auslegung	22.06.-23.07.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss	14.05.2020
- Öffentliche Bekanntmachung	20.05.2020
- Öffentliche Auslegung	28.05.2020 – 29.06.2020
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	30.07.2020

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

Hayingen, den 04. Aug. 2020



Bürgermeister 06. Aug. 2020

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Hayingen, den 06. Aug. 2020



Bürgermeister