

## Entwurf

### Textteil zum Bebauungsplan

### „Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 91 I S. 58),  
zul. geändert am 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057/1063)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG) vom 23.06.2015, zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Der Lageplan (M 1 : 500) vom 14.12.2017/17.05.2018/21.02.2019, ergänzt 27.02./ 30.07.2020  
Der Textteil vom 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019, ergänzt 27.02./30.07.2020

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten:  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET / WA (§ 4 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank – und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

## **1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

### **1.2.1 Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:**

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)                      0,4

### **1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

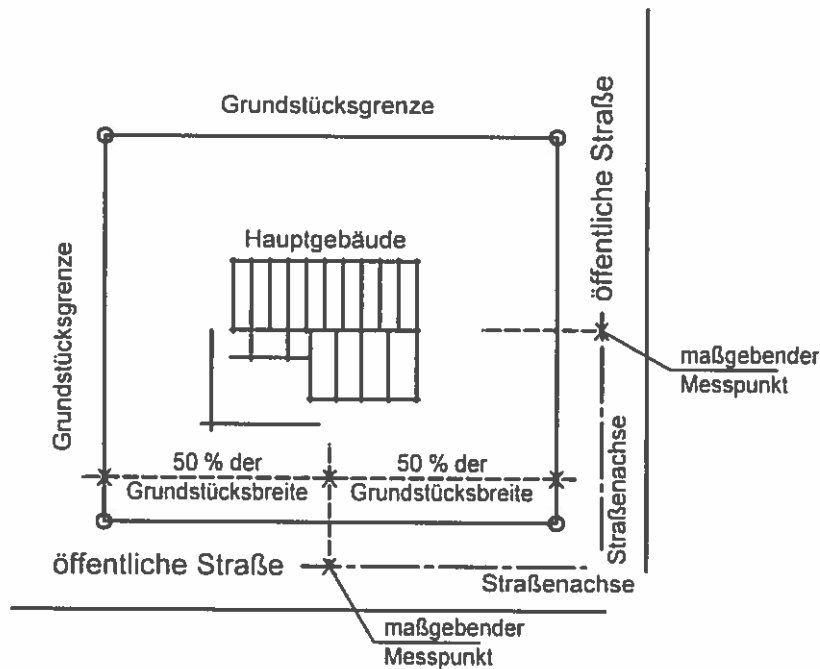
Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Rohfußbodenhöhe Untergeschoss darf bei den Bauplätzen Nrn. 1 – 4 maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8 maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Der Höhenbezugspunkt ist anzugeben und ein Geländeschnitt mit Darstellung EFH ggf. bei den Bauplätzen Nr. 1 – 4 mit Darstellung Rohfußbodenhöhe UG und Straßenhöhe beizufügen.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Rohfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



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

### 1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben.

### 1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:  
Offene Bauweise

Grenzgaragen: a = abweichende Bauweise bei stark abschüssiger Hanglage  
bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8  
Ermittlung der Wandfläche mit dem Bezugspunkt des geplanten  
Geländes.

#### Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann die Wandfläche bei einer Grenzgarage in stark abschüssiger Hanglage bei den Bauplätzen 5 – 8 nach dem geplanten Gelände zugelassen werden, wenn diese sich ins gestalterische Gesamtbild einfügt und die Voraussetzungen zur späteren zumutbaren Anfüllung auf dem Nachbargrundstück geschaffen werden. Darstellung in den Bauvorlageplänen und Begründung ist erforderlich.

**1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)**

Je Hauptgebäude ist nur eine Nebenanlage als Gebäude sowie zusätzlich ein Gewächshaus zulässig. Nebenanlagen und Gewächshäuser sind nur bis zu insgesamt 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche, in eingeschossiger Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Gebäude - und Grenzabstände, zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen in der A/E-Fläche ist nicht zulässig.

**1.6 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.

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

**1.7 BESEITIGUNG VON GERING BELASTETEM NIEDERSCHLAGS-  
WASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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 möglichst 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.

Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal dürfen nicht erfolgen.

**1.7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten bzw. im Bereich des renaturierten Feldweges (Teil von Flst. 2212) als solche auszubilden. Die im östlichen Teil des Flst. 2212 befindlichen Gehölze sind zu erhalten.

**1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 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.

**1.8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot auf A/E-Flächen)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Pfg 1: Ortsrandeingrünung

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen (A/E-Flächen) innerhalb des Baugebietes wird folgende Bepflanzung festgesetzt:

Verwendung finden dort standortgerechte und heimische Laugehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze. Diese sind der Artenliste (1.8.4) zu entnehmen.

A/E:

Maßnahme/ Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe (bei Bauplätzen Nrn. 5 – 8 max. 30 % Gehölzbepflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer max. Höhe von 2,00 m

Ziel: Baum – und Gehölzbepflanzung entsprechend 1.8.1  
Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil, Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung

Lage: westlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 1-4;  
östlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 5-8;  
südlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 4+5.

Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt,  
extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr,  
bei Bedarf Heckenschnitt,  
keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

Pfg 2: Anlage einer naturnahen Grünfläche

Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten bzw. im Bereich des renaturierten Feldweges als solche auszubilden.

**1.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Pfg 1: Erhaltung bestehender Gehölze (im Osten des Flst. 2212)

Die im Geltungsbereich befindlichen Gehölze im östlichen Teil des Flst. 2212 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **1.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Spätestens im 2. Jahr nach der Baufertigstellung sind Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen. Wird das Wohngebäude ohne Fertigstellung der Außenfassade bezogen, kann im Einzelfall eine Ausnahme durch eine angemessene Fristverlängerung z.B. über weitere 2 Jahre zugelassen werden.

#### **1.8.3.1 Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets** **Neben den Pflanzgeboten/Pflanzbindungen aus 1.8.1 bzw. 1.8.2 werden folgende Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt:**

##### Maßnahme 1: Renaturierung/Entsiegelung eines Feldweges (V1)

Der bisher versiegelte Feldweg auf Flst. 2212 wird entsiegelt und soll zu einer naturnahen Grünfläche entwickelt werden (in Verbindung mit Pfg 2)

##### Maßnahme 2: Schutz des Naturdenkmals „Steigbuchen“ (V2)

Das Naturdenkmal „Steigbuchen“ darf durch Baumaßnahmen im Wohngebiet „Hinter der Buche“ nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Erschließungsstraße und sonstigen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20 m, gemessen vom Stammfuß, einzuhalten.

##### Maßnahme 3: Rodung von Gehölzen und Bäumen (V3)

Rodung von Gehölzen und Bäumen im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar, außerhalb der Brutzeiten und außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Verbot, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu entnehmen, Standorte zu beschädigen oder zu zerstören, etc. .... ist zu beachten.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich auf dem Baugelände keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden.

##### Maßnahme 4: Umweltfreundliche Beleuchtung (V4)

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z.B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

##### Maßnahme 5: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V5)

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

### 1.8.3.2 Planexterne Maßnahmen

#### Maßnahme 1: Anpflanzung einer Feldhecke auf Flurstück 2335

Die Pflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 2335 ist als Ausgleich für den Eingriff in das § 30 BNatSchG geschützte Biotop an der westlichen Gebietsgrenze und als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme auf einer Länge von ca. 117 Metern vorzunehmen.

Die Breite entspricht dem aktuellen Bestand der bisherigen Hecke. Es sind gebietsheimische Sträucher und Bäume (nach Artenliste 1.8.4) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Hecke ist ein Saummantel von 1 bis 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist alle 1-2 Jahre im Spätherbst durchzuführen.

Der Standort ist dem als Anlage 1 (neu) beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

#### Maßnahme 2: Entwickeln einer FFH-Mähwiese mit Wertstufe B (A2)

1. Die FFH-Mähwiese mit der Nr. 6510800046035451 auf den Flurstücken 2133 und 2134 in Hayingen-Ehestetten wird durch den Bebauungsplan „Hinter der Buche“ nach § 13b BauGB überplant.

Dies führt zum vollständigen Verlust von 6.544 m<sup>2</sup> des Lebensraumtyps 6510 - Magere Flachland Mähwiese der Wertstufe B.

Zur Sicherung des Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland Mähwiese wird eine Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 2335 Hayingen-Ehestetten) zur Verfügung gestellt. Ziel dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Erstellung, Sicherstellung und die anschließende Erhaltung der geplanten FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 2335 in Hayingen-Ehestetten.

Die FFH - Mähwiese auf Flst. 2335 wurde im Frühjahr 2019 lt. o.g. Vertrag nach § 2 Bewirtschaftungsverpflichtungen und -empfehlungen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftserhaltungsverband eingesät und gepflegt.

Der Standort ist als Anlage 1 (neu) beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Der Eingriff ist lt. öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 18.02.2019, ergänzt am 28.03.2019, im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

2. Das Teilstück der FFH-Mähwiese nördlich des geplanten Baugebiets, Flst. 2211 und 2213, wird aufgrund der notwendigen Verlegung eines Teilstücks des Feldwegs Flst. 2212, tangiert.  
Analog der Ziffer 1 wird die betroffene Fläche von ca. 416 m<sup>2</sup> auf das Flst. 2335 verlegt.  
Es wird bis zum 30.07.2020 eine Ergänzung zum o.g. öffentlich-rechtlichen Vertrag analog Ziffer 1 abgeschlossen.

Der Standort ist als Anlage 1 (neu) beigelegten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Der Eingriff wird analog Ziffer 1 im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

#### 1.8.4 ARTENLISTE

Folgende gebietsheimische Bäume und Sträucher werden empfohlen.  
Hier eine Auswahl:

<b>Bäume 2. Ordnung, mittelkronig</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
<b>Sträucher</b>	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Für die Obstbäume werden hochstämmige, regionale Sorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit empfohlen. Hier eine Auswahl:

- Apfel: Börtlinger Weinapfel, Ontario, Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner  
Birne: Bayrische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne  
Zwetschge: Wagenstadter Schnapsplaume, Kandler Zuckerzwetschge, Hauszwetschge



### **1.8.5 VORGEZOGENE PLANEXTERNE CEF-MABNAHMEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Bei Baubeginn oder parallel bei Rodung der Baumhecke sind folgende Nisthilfen und Fledermausquartiere fachgerecht im verbleibenden südlichen und südwestlichen geschützten Biotop auf städtischem Grundstück Flst. 2131, Gewinn Hinter der Buche und am südlichen städtischen Waldrand Flst. 2208, Gewinn Pflummershalde, Gemarkung Ehestetten, aufzuhängen:

- 3 Meisenhöhlen
- 4 Starenhöhlen
- 3 Fledermaushöhlen Standard „Ganzjährshöhlen“
- 1 Haselmauskobel

Die Nisthilfen, Fledermausquartiere und der Haselmauskobel sind auf o.g. städtischen Grundstücken dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

### **1.9 ÖFFENTLICHER FELDWEG Teilflst. 2212**

Aufhebung eines Teilstücks vom öffentlichen Feldweg Flst. 2212 bis auf Höhe Flst. 2135 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Nach Rückbau des Teilfst. 2212 erfolgt im Anschluss eine Renaturierung und Zuordnung zum Biotopvernetzungs-konzept Ehestetten.

## **2.0 HINWEISE**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III ) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Glastal“ - LUBW Nr. 415-119 - für die Grundwasserfassung von Hayingen.

Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Hayingen eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unteren Massenkalks.

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 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN EN 1717 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 das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hayingen, den 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019

„Ausgefertigt!  
Hayingen, den 02.04.2019

**Ergänzendes Verfahren**  
**Hayingen, den 27.02./30.07.2020**



**Bürgermeister**  
**D o r n e r**

„Ausgefertigt!  
Hayingen, den .....

**Bürgermeister“**

## Entwurf

### Textteil - Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten

#### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO)

05.03.2010 (GBl. S. 358,  
ber. S. 416)  
zul. geändert durch Gesetz vom  
18.07.2019 (GBl. S. 313)

Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GBl. S. 24), geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 113), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 (GBl. Nr. 13/2012 S. 859)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

24.07.2000 (GBl. S. 581,  
bereinigt S. 698), zul. geändert  
durch Artikel 17 des Gesetzes vom  
11.02.2020 (GBl. S. 37,40)

Die Örtlichen Bauvorschriften sind:

Der Lageplan (M 1 : 500) vom 14.12.2017/17.05.2018/21.02.2019, ergänzt 27.02./30.07.2020  
Der Textteil vom 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019, ergänzt 27.02./30.07.2020

Textteil - Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Wohn- und Nebengebäude :	Satteldach (SD)	mit 22° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 22° - 45°

Garagen:	Satteldach (SD)	mit 22° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 22° - 45°
	oder Flachdach (FD)	

### 1.2 HÖHE DER GEBÄUDE

Maßgebend ist die Gebäudehöhe an der Traufe zwischen Rohfußbodenhöhe Untergeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei

./.

den Bauplätzen Nrn. 1 – 4 sowie zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8.

Garagen:	max.	3,20 m, Grenzgaragen 3,00 m *
Nebenanlagen:	max.	2,80 m

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

### **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 Ortgängen 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.

Oberboden, welcher nicht wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden kann ist anderweitig sinnvoll zu verwerten bzw. an einem Lagerplatz zur Weiterverwertung zwischenzulagern.

## 1.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

- 1.1 Dachformen und Dachneigungen
- 1.2 Höhe der Gebäude
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Quergiebel
- 1.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter
- 1.5 Einfriedigungen
- 1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

## 2.0 HINWEISE

### 2.1 Verwertung Oberboden

Zur Verwertung von Oberboden aus dem Baugebiet „Hinter der Buche“ könnte z.B. geprüft werden, ob dieser auf landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Verwendung finden könnte.

Es ist hierzu zu beachten, dass Auffüllungen von unter 500 m<sup>2</sup> Fläche im Außenbereich (z. B. auf flachgründigen Äckern der Gemarkung) zwar ohne Genehmigungsverfahren möglich sind, aber zunächst vom Landwirt mit Formblatt anzumelden sind, damit das Vorhaben bodenschutzfachlich geprüft werden kann.

### 2.2 Hinweise auf Vorschriften zum Brandschutz

#### Löschwasser-Versorgung

In der Haupterschließungsstraße wird die öffentliche Wasserleitung mit Löschwasser-Entnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die

Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude erstellt werden.

Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.

Der geplante unterirdische Löschwassertank wird entsprechend der DIN 14230 ausgeführt. Der Standort ergibt sich im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### Löschwasser-Entnahmestellen

Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten / Sauganschlüsse A (Zisterne) werden so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.

#### Grundstückerschließung

Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. (§ 15 (6) LBO)

Grundstückzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe (baulich) oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (§ 15 Abs. 5 LBO). Dabei ist zu beachten, dass bei Verwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über dem Gelände liegen.

Der Einsatz von Hubrettungsgeräten der Feuerwehr kann nicht angesetzt werden, weil die erforderliche Eintreffzeit des nächst gelegenen Hubrettungsfahrzeugs nicht gewährleistet wird.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge, zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen auf dem Grundstück, dürfen eine Länge von 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.

Hayingen, den 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019

„Ausgefertigt!  
Hayingen, den 02.04.2019

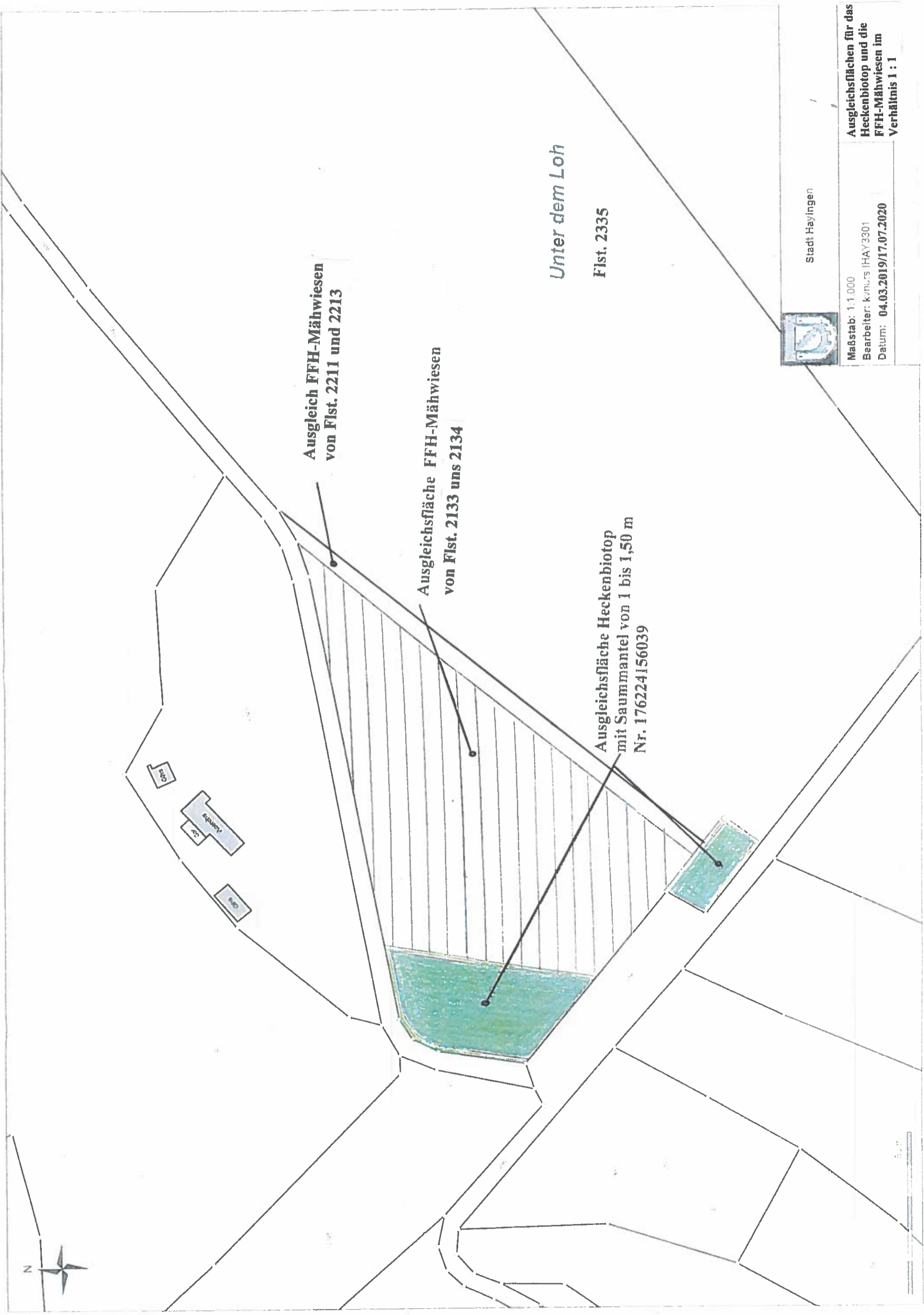
**Ergänzendes Verfahren**  
**Hayingen, den 27.02./30.07.2020**



**Bürgermeister**  
**D o r n e r**

**„Ausgefertigt!**  
**Hayingen, den .....**

**Bürgermeister“**



Stadt Hayingen

Maßstab: 1:1.000  
Bearbeiter: K.M.L./S.HAY/3301  
Datum: 04.03.2019/17.07.2020

Ausgleichsflächen für das  
Heckenbiotop und die  
FFH-Mähwiesen im  
Verhältnis 1 : 1