

Stadt Hayingen

Landkreis Reutlingen

## Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan

### „Hintere Wiesen“ in Hayingen-Anhausen

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zul. geändert am 21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316 )

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 29.03.1995 (GBl. S. 385), zul. geändert am 17.03.2005 (GBl. S. 206)

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

##### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

###### 1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET / WA (§ 4 BauNVO)

###### Ausnahmeregelungen WA

Auf den projektierten Bauplätzen Nrn. 15 und 16 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere Unterkünfte für Beherbergungsgäste allgemein zulässig.

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 in der Zeit von 7.00 – 20.00 Uhr ihre Tätigkeit 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 m<sup>2</sup> 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:

WA: GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	0,6
WA (Bauplätze Nrn. 15 und 16 : GRZ	0,6
GFZ	0,8

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

Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf

im WA	8,50 m
im WA (Bauplätze Nrn. 15 und 16)	13,00 m

nicht überschreiten.

Die EFH ist maximal 0,50 m über der geplanten Straßenfläche zulässig und darf mit dem überwiegenden Teil des Wohngebäudes nicht unter der Höhe der Straßenfläche liegen. 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 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Hauptfirstrichtung besteht freie Wahl.

#### **1.4. BAUWEISE**

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt: Offene Bauweise

#### **1.5 STELLPLÄTZE**

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

#### **1.6 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.

#### **1.7 BESEITIGUNG VON GERING BELASTETEM NIEDERSCHLAGS-WASSER**

1. Die Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser, insbesondere Wasser der Dachflächen, durch Versickerung über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht wird festgesetzt. Damit bei außergewöhnlichem Regen das nicht zu versickernde Wasser nicht zum tiefer gelegenen Nachbargrundstück läuft, ist über Entwässerungsmulden bzw. einen Regenwasserkanal dem Gewässer „Große Lauter“ zuzuleiten. Die A/E-Flächen müssen so unterhalten und gepflegt werden, dass ein ungehinderter Abfluss des Regenwassers jederzeit gewährleistet ist.

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 und 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 und Einleiten des o.g. Niederschlagswassers in die Lauter ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist über Entwässerungsmulden bzw. einen Regenwasserkanal dem Gewässer „Große Lauter“ zuzuleiten. Die A/E-Flächen müssen so unterhalten und gepflegt werden, dass ein ungehinderter Abfluss des Regenwassers jederzeit gewährleistet ist.

Für die Niederschlagswasser-Einleitung in die Lauter ist keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

#### **1.8 PFLANZGEBOTE UND SONSTIGE GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Es werden Pflanzgebote entsprechend den Eintragungen im Lageplan des

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

Die Pflanzgebotsfläche entlang der Erschließungsstraße darf für die Grundstückszufahrt bei den Bauplätzen Nrn. 1 bis 4 und 9 bis 16 durch eine ca. 6 m breite wasserdurchlässige Zufahrtsfläche unterbrochen werden. Die restliche Pflanzgebotsfläche ist mit 1 mittelkronigem Baum je 2 Stellplätze und Sträuchern in aufgelockerter Bepflanzung der Artenlisten 3+4 anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.

## **1.9 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.

### **1.9.1 ARTENLISTEN**

#### Artenliste 1: Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (siehe Artenliste 2)

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

#### Artenliste 2: 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 Schnapspflaume, Kandeler Zuckerzwetschge, Hauszwetschge

#### Artenliste 3: Sträucher, hochwachsend

Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, verschiedene Rosen

#### Artenliste 4: Sträucher, schwachwüchsig/niedrig

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

### **1.9.2 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.

Bäume und Sträucher im Bereich der 20 kV-Leitungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben; es werden hier kleinwüchsiger Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 + 2 + 3 + 4 empfohlen.

#### Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

Planeinschriebe sind verbindlich

A/E: Fläche innerhalb der Baugebietes  
Maßnahme/ Naturnahe Bepflanzung, davon mind. 30 % naturnahe  
Ziel: Baum – und Gehölzbepflanzung entsprechend 1.9.1  
Lage: innerhalb der Baugrundstücke  
Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt,  
bei Bedarf Heckenschnitt,  
keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische  
Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

### **1.9.3 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 „Emeringen/Zugenwiese“ für den Tiefbrunnen der Gemeinde Emeringen und der Quelfassung „Zugenwiese“ der Stadt Hayingen.

Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 06.12.1994, rechtskräftig seit 01.01.2005 sind einzuhalten. Unter unbekannter Mächtigkeit junger Talfüllung, welche unter anderem aus sehr heterogenen Kalktuffablagerungen aufgebaut ist, die stark setzungsanfällig und von geringer Tragfähigkeit sein können, bilden Weißjura-Festgesteine den Baugrund. Das Grundwasser kann unter Umständen bauwerksrelevant sein. 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 lehmerfüllten 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 lehmerfüllter 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. DIN Normen können beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 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.

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.

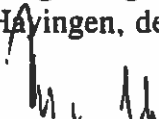
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde angetroffen werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit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

Hayingen, den 04.05.06/19.04.07/26.02.09

  
Bürgermeister



„Ausgefertigt als Rechtsnorm.  
Hayingen, den 16. Juli 2009

  
Bürgermeister“

Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet  
„ Hintere Wiesen “ in Hayingen-Anhausen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
geändert am 21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316)

Landesbauordnung (LBO)

08.08.1995 (GBl. S. 617)  
zul. geändert durch Art. 12 der  
Verordnung vom 25. April 2007  
(GBl. S. 252,253)

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

WA: Satteldach (SD) mit 30° - 45°  
oder Walmdach (WD) mit 30° - 45°  
oder versetztes Pultdach (PD) mit mind. 25-28 °  
und max. 35-40 °  
sowie max. 1,50 m Versatz

WA Bauplätze Nrn. 15 Satteldach (SD) mit 30° - 45°  
und 16: oder Walmdach (WD) mit 30° - 45°  
oder versetztes Pultdach (PD) mit mind. 25-28 °  
und max. 35-40 °  
sowie max. 1,50 m Versatz

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

Garagen: Satteldach (SD) mit 30° - 45°  
oder Walmdach (WD) mit 30° - 45°  
oder Flachdach (FD) mit extensiver Begrünung

sowie Ausnahmeregelung oder versetztes Pultdach (PD) mit mind. 25-28 ° und max. 35-40 °, sofern mit Hauptgebäude identisch

## **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 im Wege der Ausnahme zulässig. Bei Unumgänglichkeit einer Dachterrasse aus funktionellen Gründen, soll diese mit einer Gaupe überdacht werden.

1.3.2 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.

Von den Ortgängen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

1.3.3 Es ist pro Baugrundstück ein Quergiebel mit einer max. Breite bis zu 3/5 der entsprechenden Hauswand zulässig.

Diese Vorschriften gelten nicht für die Bauplätze Nrn. 15 und 16 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere Unterkünfte für Beherbergungsgäste; hier sind mehrere Quergiebel ohne Beschränkung der Breite etc... im Wege der Ausnahme zulässig.

## **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 Grenzbeplantzung 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. In begründeten Fällen kann von der Einhaltung des Mindestmaßes an Abgrabungen und Aufschüttungen eine Ausnahme erteilt werden.

Hayingen, den 04.05.06/19.04.07/26.02.09

  
Bürgermeister



„Ausgefertigt als Rechtsnorm.  
Hayingen, den 16. Juli 2009

**Bebauungsplan „Hintere Wiesen“,  
Hayingen-Anhausen**

  
Bürgermeister“

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Erlass vom 30.09.2009 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB **g e n e h m i g t**.

Reutlingen, den 30. September 2009  
LANDRATSAMT REUTLINGEN  
Kreisbauamt



  
Dr. Müller

*rechtskräftig seit 08.10.09*