



Stadt Hayingen
Landkreis Reutlingen

Arbeitfassung

Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan "Unter dem Rain – Mitte, Neufassung 2009" in Hayingen incl. Erweiterung Teilflst. 600 sowie vereinfachter Änderungen 2013, 2014 und 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zul. geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Änderung 2018	Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990, zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Änderung 2018	Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S.58), zul. geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Änderung 2018	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252,253)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	Neufassung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416), zul. geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613)
Änderung 2018	vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193, zul. geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, ber. 2008 I S. 47)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
Änderung 2018	
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)
Änderung 2018	Aufgehoben durch Gesetz vom 23.06.2015 (GBl. S. 585, 628)

Der Planung lag außerdem zugrunde:

DIN 18034: Spielplätze und Freiflächen zum Spielen

DIN 18915: Bodenlagerung

DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

EAE 85: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (1985)

Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren: "Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (UM 20/95 September 1995)

Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete / WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmeregelung WA

Ausnahmen 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 zu den gesetzlichen Ladenöffnungszeiten ihre Tätigkeit ausüben.

Mischgebiete / MI (§ 6 BauNVO)

Ausnahmeregelung MI

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7,8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Sondergebiete / SO (§ 11 BauNVO)

Je nach Eintrag im Lageplan sind in den Sondergebieten soziale und kulturelle Einrichtungen (z.B. Seniorenwohnen, Kindergarten, Festhalle etc.) sowie ein Hotel - und Gastronomiebetrieb zulässig.

Die zwei nördlich gelegenen Bauplätze des Sondergebietes (SO II) werden als „Sondergebiet Altenpflegeheim“ ausgewiesen.

Gewerbegebiet / GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe mit Mischgebietscharakter (eingeschränktes Gewerbegebiet / GEE).

Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungstätten analog Festsetzungen MI.

1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen außerhalb des Hauptgebäudes

a) sind nur als Gebäudeanbauten mit derselben Dachneigung wie am Hauptgebäude;

b) als freistehende Doppelgaragen oder als Einzelgaragen im baulichen Zusammenhang mit benachbarten Grenzgaragen, sowie Sammelgaragen;



c) als teilweise ins Wohngebäude integrierte Garage zur Nutzung als Terrasse oder Balkon, zulässig.

Freistehende Flachdach-Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Vor Garagen muss ein mindestens 5,50 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.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur hinter der straßenbegleitenden Baugrenze und -linie zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

1.2.1 WA : ((beinhaltet WA , I. Bauabschnitt (I.BA) und
II. Bauabschnitt und folgende (II. BA und folgende))

(Ergibt sich aufgrund der Geländeneigung unterhalb der Erdgeschoßfußbodenhöhe ein Vollgeschoss ist dieses zulässig.
Die 2geschossige Bebauung auf Flst. 2886 genießt Bestandsschutz)

oberer nordwestlicher Bereich (Bauabschnitt Nord-West nachrichtlich)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

restlicher Bereich

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6

1.2.2 GEE: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

1.2.3 MI I-II: (Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

1.2.4 MI II : (Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind zwingend vorgeschrieben)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

1.2.5 SO I-II: (Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

1.2.6 SO II : (Gebäude mit 2 Vollgeschossen sind zwingend vorgeschrieben)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2



1.2.7 Garagen und Stellplätze (§ 21a Abs. 5 BauNVO / § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl kann um die Flächen notwendiger Garagen/Stellplätze (s. Nr. 2.13) erhöht werden. Die maximale Überschreitung ist nach § 19 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt.

Unversiegelte Stellplatzflächen/Garagenzufahrten sowie begrünte Garagen sind nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen! Versiegelte und unbegrünte Flächen müssen voll angerechnet werden!

1.2.8 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.

Im Geltungsbereich des MI I-II ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ein weiteres untergeordnetes Gebäude und eine Nebenanlage mit insgesamt max. 100 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Sind bei der Ausübung eines nichtstörenden Gewerbes im Mischgebiet Nebengebäude mit einer größeren Grundfläche erforderlich, ist hier im Einzelfall ein Antrag auf Befreiung von der Bebauungsplanvorschrift zu stellen.

1.3 Bauweise

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

Offene Bauweise mit folgenden Abweichungen : Die max. Hauslänge wird auf 35 m beschränkt, außer in den Sondergebieten (SO) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE).

a = abweichende Bauweise für das „Sondergebiet Altenpflegeheim“ und das „eingeschränkte Gewerbegebiet“: wie offene Bauweise, jedoch ist ein Baukörper länger als 50 m zulässig.

Grenzgaragen: a = abweichende Bauweise bei stark abschüssiger Hanglage:
Ermittlung der Wandfläche mit dem Bezugspunkt des geplanten Geländes.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann die Wandfläche bei einer Grenzgarage in stark abschüssiger Hanglage 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.

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

Die Festsetzungen im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden mit Wirkung vom 25.10.2001 gestrichen.

1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wird im einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungs - bzw. Kenntnisgabeverfahrens der LBO durch die Baurechtsbehörde nach folgenden Vorschriften festgesetzt:

Der Planeinschrieb bezieht sich bei höhenversetzten Gebäudeteilen immer auf den höheren Teil. Versetzungen nach unten sind zugelassen. Abweichungen gegenüber der festgesetzten EFH können von der Baurechtsbehörde bis max. +/- 25 cm zugelassen werden.

Enthält der zeichnerische Teil keine Festsetzungen, so ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln, oder maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände oder der Höhe der Straßenfläche, an der höchsten Stelle des Gebäudes zulässig. Diese darf allerdings mit dem überwiegenden Teil des Wohngebäudes nicht unter der Höhe der Straßenfläche liegen. Der Höhenbezugspunkt (Höhenbolzen) ist anzugeben.

Die Gebäudehöhe im WA, II. BA und folgende, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe im GEE, gemessen von Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 10,00 m nicht überschreiten.

1.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Teilgebiet "Nord-West" (nachrichtlich)

Im Schalleinwirkungsbereich der L 249 von Ehestetten herkommend, auf der linken Seite, sind wie im Lageplan eingezeichnet, bei den ersten Wohngebäuden den der Straße zugewandten Aufenthaltsräumen (ausgenommen Bad und WC) Schallschutzfenster der Dämmwertklasse 2 (gem. VDI 2719) einzubauen.

Anstelle des Einbaus von Schallschutzfenstern der Dämmwertklasse 2 ist die Verlegung von den Wohn- und Schlafräumen außerhalb der lärmbeeinträchtigten Gebäudebereiche möglich.

1.7 Pflanzgebote und sonstige grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück über das Pflanzgebot von der jeweils dem Baugrundstück zugeordneten Straße sowie das Anlegen von Stellplätzen vor der Garage in demselben, ist zulässig.

1.7.1 PFG 1: Grundstücksflächen

Mind. 50 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten.

Auf den Grundstücken sind pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche je 1 Baum zu erhalten oder entsprechend Artenlisten 1,2,3 zu pflanzen. Sie sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

Punkt 1.7.7 des B-Plans gilt entsprechend.



1.7.2 Hecken

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz-Hecken ist nicht gestattet.

1.7.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

Flächen für Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen entsprechend Punkt 1.7.8 gem. § 8a BNatSchG: A/E 1,2,3,4 und Verkehrsgrünflächen.

1.7.4 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Darstellung für Pflanzgebote im Plan sind verbindlich. Die Bäume sind in geeigneter Weise zu schützen. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von 5 m² mit wasser- und luftdurchlässiger und von Pflanzen besiedelbarer Oberfläche zu versehen.

Die Pflanzlöcher der Bäume 1. und 2. Ordnung müssen eine Größe von mindestens 2 x 2 x 1 m aufweisen, die oberen 60 cm sind mit organisch und anorganisch verbessertem Oberboden aufzufüllen (kein Torf). Bäume in geschlossenen Belagsflächen sind mit freitragenden Baumrosten und Bewässerungsanlagen zu versehen.

1.7.5 PFG-Bepflanzung im Bereich der Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- PfG 2: Zu pflanzen ist 1 mittel-/großkroniger Baum je 2 Stellplätze.
Zu pflanzen ist 1 mittel-/großkroniger Baum je Wendehammer.
Bäume der Artenlisten 1 + 2 + 3 .
- PfG 3: Lockere Baumreihen, auch im Wechsel mit Großsträuchern möglich.
Bäume der Artenlisten 1 + 2 + 3, Sträucher der Artenliste 4.
- PfG 4: Ansaat bzw. Stauden. Fertigrasenmischung / Landschaftsrasen mit Kräutern "RSM 7.2.2". Stauden: Rundblättr. Glockenblume, Wiesen-Margerite, Wiesen-Flockenblume, Skabiosen-Flockenblume, Karthäuser-Nelke, Johanniskraut, Stauden-Lein, Wiesen-Storchschnabel, Bibernelle, Wiesen-Salbei, Fetthenne, Fingerkraut und Ochsenauge.

1.7.6 Artenlisten

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (siehe Artenliste 3)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche



Pyrus comm.dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Artenliste 3: Obstbäume (Hochstamm)

Empfohlen werden Apfel - und Birnensorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit. Hier eine Auswahl:

Äpfel:	Börlinger Weinapfel Ontario Bohnapfel Schweizer Orangen Welschisner
Birnen:	Bayrische Weinbirne Kirchensaller Mostbirne Palmischbirne
Zwetschgen:	Wagenstadter Schnapspflaume Kandeler Zuckerzwetschge Hauszwetschge

Artenliste 4: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	versch. Rosen

Artenliste 5: Sträucher, schwachwüchsig/niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 6: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein

1.7.7 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. DIN 18920)

Gehölze und Flächen mit Pflanzbindung sind zu erhalten.

Sterben Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten (Schlussabnahme) ab oder werden aus Sicherheitsgründen entfernt, so sind als Ersatz gleichwertige Gehölze zu pflanzen. Punkte 1.7.1 und 1.7.5 gelten entsprechend.



1.7.8 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. § 8a BNatSchG, §§ 95 ff WG)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) gemäß § 8a BNatSchG.
Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Naturhaushalt im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum.

Ausgleichsmaßnahmen in Plangebiet, Teilbereich I (= Eingriffsgebiet) (A/E 1-5)

Planeinschriebe sind verbindlich.

- A/E 1:** Neupflanzung einer Obstwiese mit 50 hochstämmigen Obstbäumen, alte, heimische Sorten; Grünland (Wiese)
- Maßnahme/Ziel:** Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung, Verlust Hecken, Obstbäume
- Lage:** Am westlichen Gebietsrand
- Pflege:** Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung,
- A/E 2:** Neupflanzung Feldhecke; Punkt 1.7.6 gilt entsprechend.
Grünland (Wiese)
- Maßnahme/Ziel:** Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung, Verlust Hecken
- Lage:** Am westlichen Gebietsrand
- Pflege:** Extensive Grünlandnutzung, bei Bedarf: Heckenschnitt
- A/E 3:** Neupflanzung Feldhecke; Punkt 1.7.6 gilt entsprechend.
- Maßnahme/Ziel:** Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung, Verlust von Hecken
- Pflege:** Extensive Grünlandnutzung, bei Bedarf: Heckenschnitt
- A/E 4:**
- a) Neupflanzung einer Obstwiese mit 31 hochstämmigen Obstbäumen, alte, heimische Sorten, Grünland (Wiese)
- b) Neupflanzung naturnahe Hecke: 800 m²; Punkt 1.7.6 gilt entsprechend.
- c) Die zwei im Norden liegenden Hecken sind nach einem entsprechenden Rückschnitt in die vorgesehene Ausgleichsfläche im Nordosten des Plangebietes zu versetzen
- Maßnahme/Ziel:** Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung und Verlust Obstbäume und Hecken
- Lage:** Am nördlichen Gebietsrand
- Pflege:** Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung, bei Bedarf: Heckenschnitt
- A/E 5** Streifen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen am Gebietsrand und innerhalb der Quartiere sowie neu: in den zur K 6769 gewandten Grundstücksbereichen im eingeschränkten Gewerbegebiet in den Bebauungsplanabschnitten „Unter dem Rain-Mitte“ sowie „Unter dem Rain Nord-Ost“ (nachrichtlich)
- Maßnahme/Ziel:** Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe Gehölzpflanzung entsprechend Punkt 1.7.6,



Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil,
Anleitung und Hinweise enthält das Merkblatt für die Eigentümer.
Ausgleich/ Ersatz für Bodenversiegelung und Verlust Hecken und
Obstbäume

- Lage:** Jedes Grundstück in den Bebauungsplanabschnitten „Unter dem Rain-Mitte“
und „Unter den Rain Nord-West“ (nachrichtlich)
13 Grundstücke im Bebauungsplanabschnitt „Unter dem Rain Nord-Ost“
(nachrichtlich)
6 Grundstücke weisen nur PfG 2-Flächen auf
(nachrichtlich „Unter dem Rain Nord-Ost“)
- Pflege:** Regelmäßiger Obstbaumschnitt,
extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr, bei Bedarf Heckenschnitt
Keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzen-
schutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

Die Gemeinde kann den Eigentümer lt. § 178 BauGB durch Bescheid
verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen
Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen
Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Plangebiet, Teilbereich 2 (= Ausgleichs-/Ersatzfläche
Gewinn Schopfloch) (A/E 6)

- A/E 6:** Flächenaufwertung durch Umwandlung von Acker in Grünland
Maßnahme/Ziel: Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung und Verlust Obstwiesen
Lage: Gewinn Schopfloch, Flurstück 2199 jetzt nach Flurneuordnung
neue Flurstücksbezeichnung 5965
Die Fläche liegt teilweise innerhalb (am Rande) des geplanten NSG
"Schweiftal". Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung ins-
besondere der angrenzenden empfindlichen Vegetationsbereiche.
- Pflege:** Zur Aushagerung: In den ersten 5 Jahren intensiver Grünlandschnitt,
und Abführen des Mähguts,
anschließend: extensive Grünlandnutzung
- A/E 7:** a) Neuanlegung Versickerungsfläche Oberflächenwasser Straßen des
Wohn- und eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplanabschnitt
„Unter dem Rain-Mitte“ und „Unter dem Rain Nord-Ost (nachrichtlich)“
b) Neupflanzung naturnahe Hecke am Rand der Versickerungsfläche
- Maßnahme/**
Ziel: Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung
Lage: am nordöstlichen Gebietsrand eingeschränktes Gewerbegebiet
Pflege: Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung,
bei Bedarf: Heckenschnitt

Separate Plandarstellung.



Ergänzung Maßnahme Artenschutz:

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sicher -gestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung der für das gesamte Baugebiet "Unter dem Rain" erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitlich in der Weise , dass jeweils mit der vollständigen Erschließung des einzelnen Teilgebietes, sowie bei den A/E 5 Maßnahmen mit der Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke, die in diesem Gebiet liegenden Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen verwirklicht werden:

Mit Erschließung des Gebietes "Mitte":

Die Maßnahme A/E 1,
die Maßnahme A/E 3, soweit sie im Geltungsbereich "Mitte" liegt,
die Maßnahme A/E 5, soweit sie im Geltungsbereich "Mitte" liegt,
die Maßnahme A/E 6, die außerhalb des Gebietes "Unter dem Rain" liegt.

Mit Erschließung des späteren Gebietes "Unter dem Rain, Nord-West":

Die Maßnahme A/E 2,
die Maßnahme A/E 3, soweit sie in diesem Teilgebiet liegt,
die Maßnahme A/E 5, soweit sie in diesem Teilgebiet liegt.

Mit Erschließung des späteren Gebietes "Unter dem Rain, Nord-Ost"

Die Maßnahme A/E 4
die Maßnahme A/E 5, soweit sie in diesem Teilgebiet liegt.
die Maßnahme A/E 7.

1.7.9 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 (ausgenommen öffentliche Fußwege) für die nachstehend genannten Verwendungszwecke nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Unter "versiegelt" werden solche Flächen verstanden, die den überwiegenden Teil des auftreffenden Niederschlagswassers in die Kanalisation ableiten und nicht an Ort und Stelle versickern. Bezüglich der Belagsarten ist unabhängig von der Versickerungsfähigkeit zu unterscheiden zwischen "begrünbaren" Belägen und "grauen" Belägen.

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



Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft und entlang der Hecke:

- Kalk-Schotter

Nicht zulässig sind:

- Beläge aus wassergebundener Decke

- Herkömmliche Pflasterungen

Sie werden im Laufe kurzer Zeit aufgrund der Belastung des Mineralkörpers (Nachverdichtung) nahezu wasserundurchlässig.

1.8 Versickerung von Niederschlagswasser

1. Entsprechend dem Wassergesetz wird für das Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ (nachrichtlich „Unter dem Rain Nord-Ost und Nord-West“) festgelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Grundstücksflächen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss. (Zur technischen Ausgestaltung siehe ATV-Arbeitsblatt A 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Technik über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit mind. 30 cm Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkone, Terrassen, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 25 cm auszubilden. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen über unterirdische Rohre an die Mulden angeschlossen werden können. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes zwischen Gebäuden und Versickerungsanlagen nach ATV 138 sollten Kellergeschosse vor Sickerwasser geschützt werden. Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen.

2. Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.
3. Ferner wird festgelegt, dass das Oberflächenwasser der vom Kreisel her geplanten „Umgehungsstraße“ in Richtung L 249 zur Ehestetter Straße sowie das Oberflächenwasser der Wohn – und Geschäftsstraßen im geplanten Wohn – und eingeschränkten Gewerbegebiet „Nord-Ost“ jeweils in dem angrenzenden Pflanzgebots-Bereich (PfG-Flächen) und in der Städtischen Versickerungsfläche nördlich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes „Nord-Ost“ zur Versickerung gebracht werden.
4. Das im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet „Unter dem Rain-Mitte“ und zukünftig auch Unter dem Rain „Nord-Ost“ anfallende Oberflächenwasser ist der östlich gelegenen A/E 7 – Fläche zuzuleiten. Die A/E 5 – Flächen müssen von den angrenzenden Grund-



stückseigentümern so unterhalten und gepflegt werden, dass ein ungehinderter Abfluss des Regenwassers jederzeit gewährleistet ist.

1.9 Zufahrtsverbot

Die Zufahrten ins Baugebiet sind nur über die Haupteinfahrtsstraße im Norden von der L 249 über die Abbiegespur (nachrichtlich für das Teilgebiet „Nord-West“ und von der K 6769 über den Kreisverkehr zulässig. Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu den anliegenden Grundstücken von der L 249 und K 6769 werden nicht gestattet. Das Verbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.9.1 Sichtfelder nach RAS-K-1-88 - Teilgebiet "Nord-West" (nachrichtlich)

An der Einmündung in die L 249 werden folgende Sichtfelder festgesetzt:

1.9.1.1 Sichtfelder an der Einmündung der Haupteinfahrtsstraße in die L 249: L=10/110 m, V=70 km/h, Annäherungssichtweite

Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hinsichtlich der Lage der Sichtfelder sind die Eintragungen im Lageplan verbindlich. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Rain-Mitte“ gelten auch für die Erweiterungsfläche sowie die vereinfachten Änderungen 2013,2014 und 2018.

Hayingen, den 21. Juni 2018

Bürgermeister
D o r n e r



Arbeitsfassung

Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet "Unter dem Rain – Mitte, Neufassung 2009" in Hayingen incl. Erweiterung Teilfst. 600 sowie vereinfachte Änderungen 2013, 2014 und 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zul. geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Änderung 2018	Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990, zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Änderung 2018	Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S.58), zul. geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Änderung 2018	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zul. geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252,253)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	Neufassung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416), zul. geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613)
Änderung 2018	vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193, zul. geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, ber. 2008 I S. 47)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
Änderung 2018	
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)
Änderung 2018	Aufgehoben durch Gesetz vom 23.06.2015 (GBl. S. 585, 628)



Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

24.07.2000 (GBl. S. 581,
bereinigt S. 698), zul. geändert
am 14.02.2006 (GBl. S. 20)
zul. geändert durch Gesetz vom
06.03.2018 (GBl. S. 65,73)

Änderung 2018

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (74 LBO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:

2.1.1 WA, I. BA :

Satteldach (SD) mit 30° - 45°

oder Walmdach (WD) mit 30° - 45°

Für die Überdachung einer mit dem Wohngebäude verbundenen Terrasse im EG und UG kann ausnahmsweise eine Überdachung in Glas, getragen durch eine Metall – oder Holzkonstruktion, in Form eines Flachdaches (FD) oder eines flachgeneigten Daches bis 8 ° Neigung zugelassen werden.

Für die Überdachung ist entweder Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % oder spezielles Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) zu verwenden.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann versetztes (PD) mit mind. 25° - 28° und max. 35° - 40° sowie max. 1,50 m Versatz zugelassen werden.

Flst. 2886 genießt Bestandsschutz.

2.1.1.1 WA, II. BA und folgende:

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

Für die Überdachung einer mit dem Wohngebäude verbundenen Terrasse im EG und UG kann ausnahmsweise eine Überdachung in Glas, getragen durch eine Metall – oder Holzkonstruktion, in Form eines Flachdaches (FD) oder flachgeneigten Daches bis 8 ° Neigung zugelassen werden.

Für die Überdachung ist entweder Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % oder spezielles Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) zu verwenden.

Ferner gilt bei den Flst. 2885 und 2884 folgende Ausnahme-



regelung: Bei Querbauten, Dachaufbauten, Vorbauten u.ä. sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

- 2.1.2 GEE: Geneigte Dächer (GD) mit $15^\circ - 45^\circ$
oder Flachdach (FD) mit Begrünung
Ausnahmeregelung
Bei Querbauten, Dachaufbauten, Vorbauten u.ä. sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.
- 2.1.3 MI I-II: Geneigte Dächer mit $25^\circ - 45^\circ$
oder Pultdach mit $18^\circ - 35^\circ$
oder versetzte Pultdächer mit mindestens $25^\circ - 28^\circ$ und
max. $35^\circ - 40^\circ$ sowie max. 1,50 m Versatz
- Flst. 2867/3, 580, 578: Geneigte Dächer mit $22^\circ - 45^\circ$
- 2.1.4 MI II: Satteldach (SD) mit $30^\circ - 45^\circ$
- 2.1.5 SO: Satteldach (SD) mit $30^\circ - 45^\circ$
oder Pultdach (PD) mit $30^\circ - 45^\circ$
oder Walmdach (WD) mit $30^\circ - 40^\circ$
- 2.1.5.1 SO Altenpflegeheim: Geneigte Dächer $15^\circ - 45^\circ$
- 2.1.6 Garagen Satteldach (SD) mit $30^\circ - 45^\circ$
oder Walmdach (WD) mit $30^\circ - 40^\circ$
oder Flachdach (FD) mit Begrünung;
ausgenommen hiervon ist bei teilweise im Wohngebäude integrierter Garage die Dachfläche, die als Terrasse oder Balkon ausgebildet wird.
- Ausnahmeregelung
Außerdem kann als Ausnahme versetztes Pultdach (PD) mit mind. $25 - 28^\circ$ und max. $35 - 40^\circ$ zugelassen werden, wenn dies mit dem Hauptgebäude identisch ist.
- Garagen MI I-II: Geneigte Dächer (GD) mit $25^\circ - 45^\circ$
oder Pultdächer (PD) mit $18^\circ - 35^\circ$
oder versetzte Pultdächer (PD) mit mind. $25^\circ - 28^\circ$
und max. $35^\circ - 40^\circ$ sowie max. 1,50 m Versatz
oder Flachdach (FD) mit Begrünung
ausgenommen hiervon ist bei teilweise im Wohngebäude integrierter Garage die Dachfläche, die als Terrasse oder Balkon ausgebildet wird.
- Flst. 2867/3, 580, 578: Geneigte Dächer mit $22^\circ - 45^\circ$



oder Flachdach (FD) mit Begrünung
ausgenommen hiervon ist bei teilweise im Wohngebäude
integrierter Garage die Dachfläche, die als Terrasse oder
Balkon ausgebildet wird.

Bei 2 giebelständig zur Nachbargrenze stehenden Garagen ist dieselbe Dachneigung vorgeschrieben. Das baulich davon getrennte Haus kann eine andere Dachneigung aufweisen.

Die Dachflächen bei Satteldächern müssen einen gleichen Neigungswinkel haben.
Versetzte Pultdächer sind bis max. 1,50 m Versatz zulässig.

- 2.1.7 Nebenanlagen Flachdach (FD) mit Begrünung oder flachgeneigtem Dach bis 8° Neigung oder derselben Neigung wie das Hauptgebäude

MI I-II

Flst. 2867/3, 580, 578

Rundbogen-Glasüberdachung für Poolhaus zulässig

2.2 Dachdeckung

2.2.1 Hauptgebäude

Ziegel - oder Betonplatten engobiert ohne Farbbeschränkung.

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

Sonnenkollektoren und Absorberanlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie müssen sich in die Gestaltung der baulichen Anlage einfügen.

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

2.2.2 Garagen

Bei Garagen mit Sattel- oder Walmdach oder bei Pultdächern sowie Geneigten Dächern hat die Dacheindeckung mit demselben Material wie beim Hauptgebäude zu erfolgen. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Garagen, welche an eine bestehende Doppelgarage des Nachbarn angebaut werden können, da hier dasselbe Material der Dacheindeckung wie beim Nachbarn verwendet werden soll. Sie müssen sich in die Gestaltung der baulichen Anlage einfügen.

Jegliche Dacheindeckung hat vom geplanten Gelände mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten.

Zusammenstoßende Garagen sollten mit demselben Material ausgeführt werden.

2.2.3 Nebenanlagen

Sie müssen dieselbe Dacheindeckung wie das Hauptgebäude oder eine in Form und Farbe angepasste Dachdeckung aufweisen.

MI I-II

Flst. 2867/3, 580, 578

Rundbogen-Glasüberdachung für Poolhaus zulässig



2.3 Höhe der Gebäude

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

WA, I. BA: max. 3,80 m; ausnahmsweise können zur Verwirklichung bei Vorhaben zur Energieeinsparung (z.B. Energieeinsparungsgesetz) max. 4,30 m zugelassen werden.

WA, II. BA und folgende: Festsetzung Gebäudehöhe an der Traufe entfällt

GEE: Festsetzung Gebäudehöhe an der Traufe entfällt

MI I-II: max. 7,00 m
MI II : max. 7,00 m
SO I-II: max. 10,00 m
SO II : max. 10,00 m
Garagen: max. 3,20 m
Nebenanlagen: max. 2,80 m

Von dieser Festsetzung ist ein Quergiebel pro Baugrundstück mit einer max. Breite von 5,00 m ausgenommen. Diese Regelung gilt nicht für das Sondergebiet Altenpflegeheim und das WAI; hier sind mehrere Quergiebel ohne Beschränkung der Breite, des Vorragens etc. ... im Wege der Ausnahme zulässig.

Firsthöhen sind durch den Planverfasser ab Erdgeschoßrohfußbodenhöhe festzulegen:

WA, I. BA: max. 8,00 m, ausnahmsweise können zur Verwirklichung bei Vorhaben zur Energieeinsparung (z.B. Energieeinsparungsgesetz) max. 8,50 m zugelassen werden.

WA, II. BA und folgende: max. 8,50 m

GEE: max. 10,00 m

MI I-II: max. 10,50 m
MI II : max. 13,50 m
SO I-II: max. 13,50 m
SO II : max. 13,50 m
Garagen: max. 6,70 m
Nebenanlagen: max. 5,00 m

2.4 Gestaltung des Straßenbildes für das Mischgebiet II und I-II

Die konkrete Planung für die Gestaltung des Straßenbildes im Mischgebiet II und I-II sowie die Platzgestaltung "Bürgertreff" wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten separat



ausgearbeitet. Der Bereich wird so gestaltet, dass dieser mit der Umgebungsbebauung verträglich ist (evtl. Brunnen mit überdachter Sitzfläche).

Die Festsetzungen werden in einer Gestaltungssatzung getroffen.

2.5 Liegende Dachfenster

Sie sind so anzuordnen, dass die auf einer Dachfläche liegenden Fenster dieselbe Größe haben und auf derselben Höhe eingebaut sind. Dachverglasungen sind zulässig.

2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Quergiebel

2.6.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.6.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit über 32° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. Schleppegauben dürfen eine max. Ansichtshöhe (von Vorderkante Dachhaut Hauptdach an der Verschnittlinie von Vorderkante Dachladen bis Oberkante Dachladen - Deckung) von 1,35 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.

Die Vorschriften Satz 3 bis 5 gelten nicht für das Sondergebiet Altenpflegeheim.

2.6.3 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; ausnahmsweise kann hiervon im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden. Die Dachneigung soll dieselbe wie am Hauptdach aufweisen und der Dachvorsprung darf nicht größer als am Haupthaus sein.

Diese Vorschriften gelten nicht für das Sondergebiet Altenpflegeheim und das GEE; hier sind mehrere Quergiebel ohne Beschränkung der Breite, des Vorragens etc. im Wege der Ausnahme zulässig.

2.7 Leitungen und Antennen

2.7.1 Oberirdische Leitungen sind nicht zugelassen.

2.7.2 Die Einrichtung von Außenantennen und Parabolspiegeln ist unzulässig, wenn ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz möglich ist, der gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bietet.

Auf jedem Gebäude ist max. eine einzige Antennenanlage (herkömmliche Antenne einschließlich Parabolspiegel) zulässig.

2.8 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.

2.8.1 Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen; überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden.

Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.



2.9 Äußere Gestaltung

Fassaden sind mit glatten Putzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mind. 80 % haben, auszuführen.

Bei Grautönen reicht ein Hellbezugswert von mind. 60 %. Der Gebäudesockel ist in Material und Farbe gleich wie die Fassade auszuführen.

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

Fassadenverkleidungen sind als Holzbrettverschalungen zulässig.

2.10 Einfriedungen

Die Einfriedung soll durch Sträucher, Hecken und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune, welche von Hecken eingewachsen werden, sowie Holzzäune max. 1,00 m hoch. Sockelmauern sind bis 50 cm Höhe zugelassen. Die Einfriedung und Grenzbepflanzung darf die Übersichtlichkeit der Strasse und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

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

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

2.11 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.12 Oberflächenversiegelung

Befestigte Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und in den Bauvorlagen darzustellen.

2.13 Anzahl der Garagen und Stellplätze (notwendige Stellplätze)

lt. § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO 1995

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung /Wohneinheit

bis 70 m² Wohnfläche ein geeigneter Stellplatz,

bei Wohnungen

über 70 m² Wohnfläche zwei geeignete Stellplätze

herzustellen (notwendige Stellplätze).

Die örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Unter dem Rain-Mitte“ gelten auch für die Erweiterungsfläche sowie die vereinfachte Änderungen 2013, 2014 und 2018.



3.0 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

3.1 Vegetationsschutzmaßnahmen während der Bauphase

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. DIN 18920)

Die Bäume/Flächen mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch Abzäunung zu sichern.

3.2 Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer

Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung zusätzlichen Lebensraumes. Empfohlen wird extensive Begrünung mit einer standorttypischen, krautigen Vegetationsschicht (trockenheitsresistente Pflanzen).

3.3 Niederschlagswasser

Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei der Installation ist folgendes zu beachten:

Es wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen. Der Überlauf der Zisterne ist offen in einer begrünten Mulde abzuführen und breitflächig über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) - unter Ausnutzung der Filterwirkung des Bodens - zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlage ist so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Bei der Verwendung als Brauchwasser ist ein von der Trinkwasserversorgung, vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

3.3.1 Oberflächenwasser

Der K 6769 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

3.4 Licht - und andere Schächte (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sollten Keller-, Licht -, u.a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abgesichert werden (Maschenweite <0,5 cm).

3.5 Aktiver Emissions - und Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Immissionsgefährdung erfolgt die Minderung heizungsbedingter Emissionen durch Wahl emissionsarmer Heizsysteme der Bauherren. Es werden folgende Heizungsarten unverbindlich empfohlen:

- Gasversorgung



- Ölheizung nach Stand der Technik
- Aktive und passive Sonnenenergienutzung

Sofern der Bau einer zentralen Wärmeversorgung realisiert werden kann, entfällt die Wahlfreiheit und es wird ein Anschluss - und Benutzungszwang lt. 4.4. durchgesetzt. Die Bauherren können allerdings zusätzlich, Solaranlagen, Einzel-/bzw. Kachelöfen beheizen.

3.6 Bodenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. DIN 18915 Blatt 3)

3.6.1 Oberboden (Mutterboden)

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Er darf dabei nicht befahren werden. Eine Verunreinigung bei dem Anlegen des Lagers oder während der Lagerzeit darf nicht erfolgen. Ein Umzäunen des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion ist zu empfehlen.

Soll Unterboden für Vegetationszwecke verwendet werden, ist er wie Oberboden zu lagern.

3.7 Das Merkblatt "Zur Anlage von Naturschutz-Ausgleichsflächen im Privatgrundstück" ist zu beachten.

3.8 Versorgungskabel

Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,50 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten. Außerdem sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf privaten Grundstücksflächen Anlagen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

3.9 Unüberbaubare Flächen

Es wird im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen, an der L 249 (nachrichtlich für das Teilgebiet "Nord-West") und ein 15 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen an der K 6769 zwischen dem Straßenrand der Ortsdurchfahrten und den angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

In begründeten Fällen kann vom Kreisstraßenbauamt entgegen § 22 Straßengesetz eine Ausnahme vom Verbot erteilt werden.

3.10 Werbeanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der L 249 mit 20 m (nachrichtlich für das Teilgebiet "Nord-West") und der K6769 mit 15 m werden keine Werbeanlagen zugelassen. Werbung ist nur am Gebäude zugelassen, nicht auf dem Dach. Lauflicht-Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.



Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung mit Form und Farbe einpassen. Das Anbringen von Werbeanlagen kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen.

3.11 Ver - und Entsorgungsleitungen im Bereich der L 249 für das Teilgebiet "Nord-West" (nachrichtlich) und der K 6769 für das Teilgebiet " Nord-Ost" (nachrichtlich) und das Teilgebiet "Mitte incl. Erweiterung"

Im Bereich des Straßenkörpers der L 249 und der K 6769 dürfen keine Ver - und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 249 bzw. K 6769 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver - und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenbauamt Reutlingen vorgenommen werden.

Der Bauherr hat alle Vorkehrungen zu treffen, dass bei Grabarbeiten auf dem Grundstück bereits verlegte Kabel nicht beschädigt werden.

4.0 WEITERE HINWEISE

- 4.1 Das Gebiet liegt in der Weiteren Schutzzone A (Zone IIIA) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Emeringen/Zugenwiese für die Grundwasserfassung von Emeringen und Hayingen-Oberwilzingen. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 06.12.1994 sind einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Bei der Konstruktion und dem Verlegen der Abwasserleitungen sind die bestmöglichen technischen Konzeptionen anzuwenden.

Zur Vermeidung des Ausspülens von lehmefüllten Spalten ist auf ein geordnetes Abführen des Oberflächenwassers in die Kanalisation zu achten.

Durch gezielte Versickerung von Oberflächenwasser können lehmefüllte Spalten im verkarsteten Untergrund ausgespült werden und deshalb ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungseinrichtungen zu Bauwerksfundamenten zu achten. Gegebenenfalls ist eine entsprechende ingenieurgeologische Beratung zu veranlassen.

Die eventuell im Baugrund vorhandenen Fehlstellen, in Form lehmefüllter Spalten oder auch offener Hohlräume, sind entweder mit Magerbetonplomben zu verfüllen oder mit bewehrten Fundamentbalken zu überbrücken.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarten (z.B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen, bei verkarstungsbedingten

offenen oder lehmgefüllten Spalten etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

- 4.2 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4.3 Altlasten

Auf den im Grenzbereich liegenden Alt-Standort "Münsinger Straße 7", ehemalige Tankstelle, kann bei eventuellen Baumaßnahmen in Verbindung mit Bodenaushub in ehemaligen Tankstellenbereichen mit kontaminiertem Erdmaterial gerechnet werden, das dann nach analytischer Untersuchung dem entsprechenden Entsorgungsweg zugeordnet werden muss. Bei solchen Maßnahmen ist in der Regel von erhöhten Kosten und vermehrtem Zeitaufwand auszugehen.

Je nach Art und Menge der eventuellen Belastung muss mit einer Nutzungsänderung gerechnet werden.

4.4 Anschluss- und Benutzungszwang

Sofern der Bau einer Wärmeversorgungsanlage durch einen privaten Investor oder die Stadt Hayingen und die damit verbundene Nahwärme- und evtl. Stromversorgung ermöglicht werden kann, wird die Gemeinde lt. § 11 Abs. 2 GemO Baden-Württ. eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang dieser Anlage erlassen.

Die Empfehlungen und Hinweise Ziffern 3 und 4 des Bebauungsplanabschnittes „Unter dem Rain-Mitte“ gelten auch für die Erweiterungsfläche sowie die vereinfachten Änderungen 2013, 2014 und 2018.

Hayingen, den 21. Juni 2018

Bürgermeister
D o r n e r

**Der Bebauungsplan „Unter dem Rain-Mitte“ ist seit 10.12.1998 rechtskräftig.
Die letzte Änderung des Bebauungsplanes ist mit Wirkung vom 28.06.2018
rechtskräftig.**

MERKBLATT

zur Anlage von Naturschutz-Ausgleichsflächen im Privatgrundstück

Merkblatt für Eigentümer im Baugebiet „Unter dem Rain“ in Hayingen.

Die Fläche für „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (A/E 5 - Darstellung im Bebauungsplan), die sich auf Ihrem Grundstück befindet, dient dazu, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt, die Bodenversiegelung und den Verlust von

Lebensraum für die freilebende Pflanzen- und Tierwelt auszugleichen, der durch die Bebauung des neuen Wohngebietes verursacht wird. (Rechtsgrundlage ist § 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

A/E 5:	Streifen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
Maßnahme:	Naturnahe Bepflanzung / Wiese, davon mind. 30% naturnahe Gehölzpflanzung.
Lage:	Jedes Grundstück (Planeinschriebe sind verbindlich).
Pflege:	Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung, bei Bedarf: Heckenschnitt.

Neben einer Reihe von „Ausgleichsmaßnahmen“, die im öffentlichen Bereich stattfinden, soll über naturnahe Gartenflächen auch im neuen Baugebiet zukünftig ein Biotopverbund von der Siedlung zur freien Landschaft und umgekehrt gewährleistet sein.

Nicht alle Gärten sind geeignet, diese Aufgabe zu erfüllen. Thujahecken, kurzgeschorene Rasen, Rhododendren und Serbische Fichten besitzen keine ökologische Wertigkeit. Keine Angst! Lebensräume im Garten bedeutet nicht gleich Wildnis. Auch ein naturnaher Garten ist immer ein künstlicher, von Menschenhand bewußt gestalteter Lebensraum.

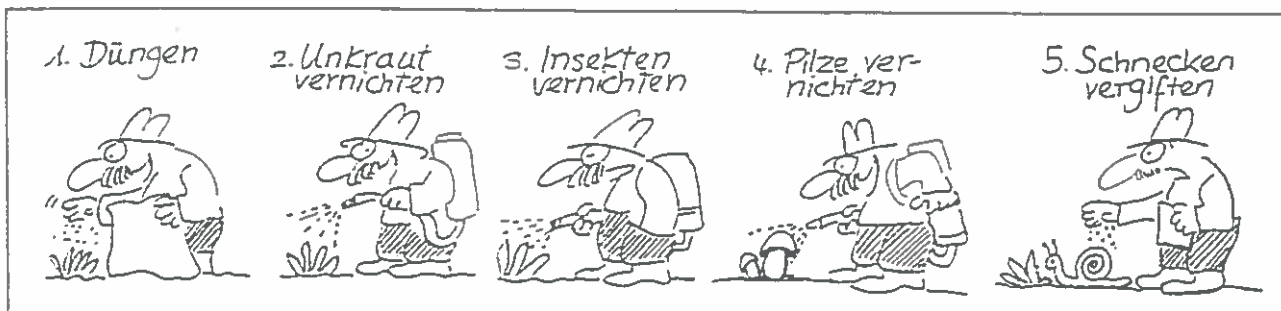
Extensive Grünlandnutzung (Wiese)

Beim Anlegen dieser Wiese ist eine Auflockerung des Bodens nötig. Die beste Aussaatzeit ist im Herbst, sie ist jedoch auch im Frühjahr möglich. Zur Einsaat sollte eine Blumenwiesenmischung mit mindestens 10% Wildblumensamen verwendet werden. Die Saat vorsichtig einharken und festwalzen. In den kommenden sechs Wochen muß der Boden feucht gehalten werden.

Diese Wiese bietet eine Nahrungsquelle für Schmetterlinge und Lebensraum für viele Tiere.

Im Gegensatz zum Rasen muß viel weniger Zeit für die Pflege aufgewendet werden: 2 x Mahd im Jahr jeweils nach der Blüte (1. Mahd frühestens Mitte Juli, 2. Mahd Ende August).

Was kann falsch gemacht werden?



Gehölzpflanzung (mind. 30% der Fläche)

Gepflanzt werden sollen Obstbäume, einheimische Bäume und Sträucher (Artenlisten siehe Rückseite), denn nur diese schaffen Lebensräume für Vögel und vor allem können wir Früchte ernten.

Für die Pflege genügt ein regelmäßiger Obstbaumschnitt und die Hecken sollen nur bei Bedarf geschnitten werden.

Weitere Naturschutzmaßnahmen ums Haus

Natürlich kann für den Naturschutz noch viel mehr getan werden, z.B. die Anlage von unterschiedlichen Lebensräumen (Trockenmauern für Eidechsen, Teiche, Asthaufen für Igel). Wege und Plätze sollten mit möglichst geringer Versiegelung angelegt werden (Natursteinpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine). An Bäumen und am Haus dienen Nisthilfen Vögeln und Fledermäusen. Dach- und Fassadenbegrünung bieten weitere Vorteile (Luftreinhaltung, Speicherung von Regenwasser). Zur Bewässerung empfiehlt sich Regenwasser.



ARTENLISTEN für Gehölze

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme,
regionale Sorten (siehe Artenliste 3)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kir- sche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus comm. dom.	Birne, verschiedene Sor- ten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Artenliste 3: Obstbäume (Hochstamm)

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

Hier eine Auswahl:

Äpfel:	Börtlinger Weinapfel
	Ontario
	Bohnapfel
	Schweizer Orangen
	Welschisner

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Palmischbirne

Zwetschgen:

Wagenstadter Schnaps-
pflaume
Kandeler Zuckerz-
wetschge
Hauszwetschge

Artenliste 4: Sträucher, hochwachsend

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	versch. Rosen

Artenliste 5: Sträucher, schwachwüchsig / niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Wild-Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 6: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein

Wichtige Hinweise zum Thema Pflanzenschutz im Naturgarten

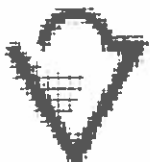
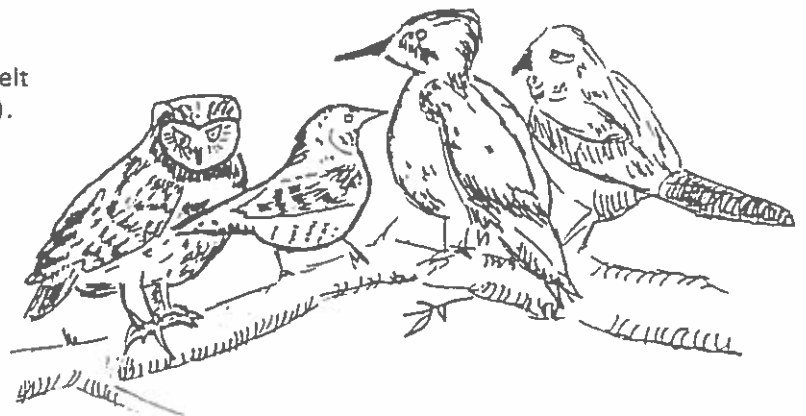
• Schneckenkorn

(Stempel: Amtlich geprüft + zugelassen,
Biologische Bundesanstalt Braunschweig).

Auch dieses Mittel ist giftig für Mensch und
Tier. Besonders gefährdet im Naturgarten sind
Igel.

• Für die Verhütung von Feuerbrand gilt
vor allem, daß keine Wirtspflanzen angesiedelt
werden, insbesondere Weißdorn (Crataegus).

• Biologische Schädlingsbekämpfung erfolgt
durch zusätzliches Aufstellen von Unterschlupf-
möglichkeiten für Nützlinge.



Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung

Freie LandschaftsArchitektin / Beratende Ingenieurin BVDL

Uhlandstraße 70 72793 Pfullingen

Fon / Fax: (0 71 21) 79 03 50 / 79 03 51