



# REICHENBACH

AM HEUBERG

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

## **DORFMITTE**

### **Bestandteile der Planunterlagen:**

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 17.05.2024
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen (textlicher Teil) vom 17.05.2024
- (3) Begründung zum Bebauungsplan vom 17.05.2024

### **Anlagen:**

- (4) Umweltbeitrag vom 05.05.2022 (Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen)
- (5) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.05.2022 (Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen)
- (6) Schalltechnische Untersuchung (Breinlinger Ingenieure) vom 23.04.2024
- (7) Abwägungsprotokoll (zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung) vom 30.04.2024

---

### **Bearbeitung:**

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de



# REICHENBACH

AM HEUBERG

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

## DORFMITTE

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise / Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahmen

**ENTWURF** Stand: 17.05.2024

---

Bearbeitung:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner  
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen  
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Urbanes Gebiet.....	3
<b>2</b>	<b>Mass der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>6</b>
	6.1 Straßenverkehrsflächen .....	6
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	6
<b>7</b>	<b>Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
	9.1 Erhaltung von Bäumen .....	7
	9.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	7
	9.3 Verwendung offenerporiger Beläge .....	7
	9.4 Maßnahmen für den Artenschutz .....	7
<b>10</b>	<b>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	<b>8</b>
	11.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen .....	8
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>9</b>
	1.1 Dachformen / Dachneigung.....	9
	1.2 Dacheindeckung.....	9
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b> .....	<b>9</b>
	2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen .....	9
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Stützmauern</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Anbaubeschränkungszone zur L 433</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Gewässerrandstreifen</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Pflanzenliste</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Starkregen- und Hochwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>DIN-Vorschriften</b> .....	<b>15</b>

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
- Tankstellen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,8 zulässig.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im gesamten Baugebiet (MU-1/2/3/4/5) maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

### 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird in den jeweiligen Baufeldern in Abhängigkeit der gewählten Dachform wie folgt festgesetzt.

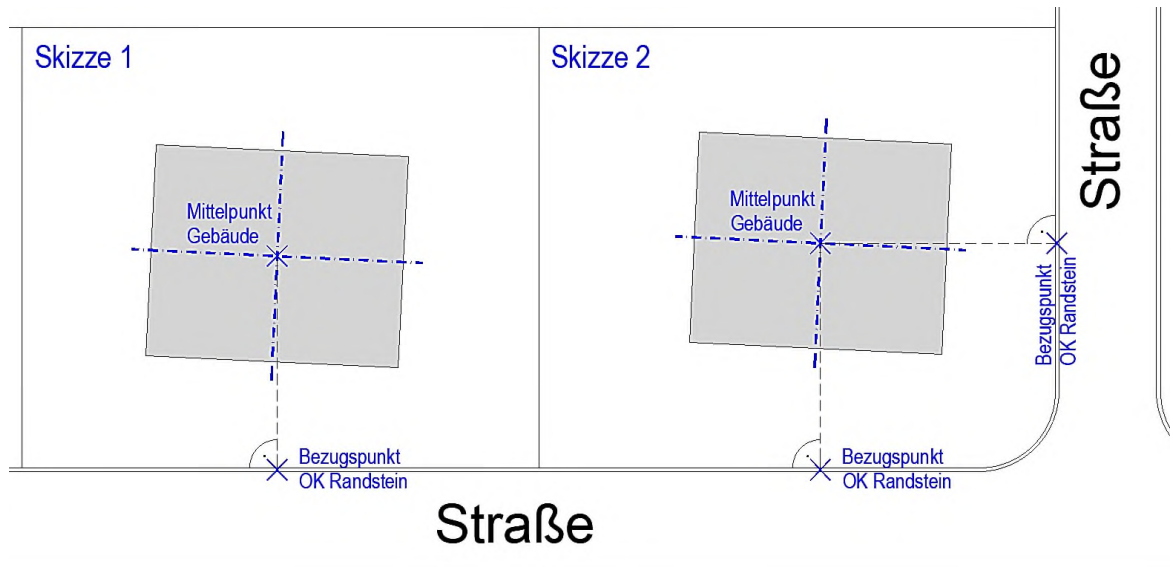
<b>Baugebiet</b>	<b>Zulässige Dachformen</b>	<b>Max. zulässige Gebäudehöhen über EFH</b>
<b>MU-1</b>	Satteldach 35-50° Walmdach 35-50°	Wandhöhe WH: 9,00 m Firsthöhe FH: 16,00 m
<b>MU-2</b>	Satteldach 15-35° Walmdach 15-35° Zeltdach 15-35°	Wandhöhe WH: 8,00 m Firsthöhe FH: 11,00 m
	Pulldach 5-25 °	Wandhöhe WH: 9,00 m Firsthöhe FH: 10,00 m
	Flachdach 0-5°	Gebäudehöhe GH: 9,50 m
<b>MU-3/4/5</b>	Satteldach 15-35° Walmdach 15-35° Zeltdach 15-35° Pulldach 5-25 °	Wandhöhe WH: 6,50 m Firsthöhe FH: 8,50 m
	Flachdach 0-5°°	Gebäudehöhe GH: 6,50 m

**Die Wandhöhe** wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

**Die Firsthöhe** wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt (z.B. First bzw. Attika bei Flachdächern).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln: Bezugshöhe zur Ermittlung der EFH ist die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (OK Bordstein) gemessen rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes (vgl. Skizze 1). Bei Eckgrundstücken (vgl. Skizze 2) ist der höher gelegene Straßenabschnitt maßgebend.



Die maximal zulässige EFH ist in den jeweiligen Baufeldern wie folgt festgesetzt:

MU-1: max. 1,50 m über Bezugshöhe

MU-2/3/4/5: max. 0,50 m über Bezugshöhe

(Sollte für einzelne Grundstücke eine Bestimmung der Bezugshöhe nach o.g. Schema nicht möglich sein, so entspricht die Bezugshöhe dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes. Für die Ermittlung sind die Höhenlinien im Bebauungsplan maßgeblich.)

### 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschriften, sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen, der Anbaubeschränkungszone zur L 433 oder dem Gewässerrandstreifen (s. Kap. C) entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 3,00 m eingehalten werden.

## **6 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Fußwegverbindung in Richtung des geplanten Sportgeländes festgesetzt.

## **7 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

## **8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung wird die der Bereich des Talbachs einschließlich der Böschung und beidseitigem Bewirtschaftungsstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Bereich der ‚Neue Straße‘, Einmündungsbereich zur Pfarrscheuer, werden die bestehenden Grünanlagen im Bebauungsplan gesichert. Im südlichen Bereich wird nach dem teilweisen Rückbau der ‚Neue Straße‘ die entsiegelte Fläche als straßenbegleitende Grünfläche ausgewiesen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

**9.1 Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Linde im Einmündungsbereich zur Pfarrscheuer (s. Planeintrag) ist dauerhaft zu erhalten.

**9.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

*Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.*

*Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

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

**9.3 Verwendung offenporiger Beläge**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstiger befestigter Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

**9.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

**Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen / Baufeldräumung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 BNatSchG bezüglich der Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse muss die Baufeldbereinigung und notwendige Rodungen von Bäumen und Gehölzen außerhalb des Schutzzeitraumes, also von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

**Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung einer geplanten Trasse für eine Entwässerungsleitung ist die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers (Gemeinde Reichenbach) zu belasten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung oder Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

**11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**11.1 Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen**

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Ortsumfahrung (neue L 433). Nach der *Schalltechnischen Untersuchung des Büros Breinlinger Ingenieure vom 23.04.2024 (Proj. T20-117)* wurden für das Baugebiet Lärmpegelbereiche von I bis IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) definiert. Im Bereich der Baufenster der geplanten Bebauung tritt maximal der Lärmpegelbereich III (LPB 3) auf (vgl. Eintragung LPB 3 im Bebauungsplan).

Für Bauvorhaben innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist im Rahmen der Baugenehmigung vom Antragsteller ein Nachweis über eine ausreichende Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu erbringen. Für Bauvorhaben innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ist kein Nachweis erforderlich.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w, res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Liegt die geplante Bebauung in einem Pegelbereich nachts über 45 dB(A) sind in schutzbedürftigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### 1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachformen / Dachneigung

Im Baugebiet sind folgende Dachformen / Dachneigungen zulässig:

<i>Baugebiet</i>	<i>Zulässige Dachformen</i>
MU-1	Satteldach 35-50° Walmdach 35-50°
MU-2	Satteldach 15-35° Walmdach 15-35° Zeltdach 15-35°
	Pulldach 5-25 °
	Flachdach 0-5°
MU-3/4/5	Satteldach 15-35° Walmdach 15-35° Zeltdach 15-35° Pulldach 5-25 °
	Flachdach 0-5°°

#### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung konstruktionsbedingt auch alternative Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

### 2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind unzulässig.

*Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.*

### **3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedigung zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

### **5 STÜTZMAUERN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen und entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind erforderlichenfalls Abstufungen (Steigungsverhältnis max. 1:1) vorzunehmen oder Böschungen mit max. 45° Steigungswinkel anzulegen.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

### **6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Baugebiet gilt eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

### **7 WERBEANLAGEN**

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE ZUR L 433**

*Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*

Auf die entlang der Landesstraße L 433 geltende Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 StrG (Straßengesetz Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

Innerhalb der dargestellten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn 20 m tiefen Anbaubeschränkungszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

*Auf die weiteren Regelungen des § 22 StrG wird verwiesen.*

### **2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

*Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*

Der beidseitige Gewässerrandstreifen entlang des Talbaches ist im Bebauungsplan dargestellt. Im Benehmen mit der Wasserbehörde wird der Gewässerrandstreifen auf 3,0 m östlich der Böschungsoberkante bzw. auf 7,0 m westlich der Böschungsoberkante festgesetzt.

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**3 PFLANZENLISTE**

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfel	(Malus domestica ,in Sorten‘)
Birne	(Pyrus communis ,in Sorten‘)
Zwetschge	(Prunus domestica ,in Sorten‘)
Kirsche	(Prunus avium ,in Sorten‘)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
vereinzelt:	
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

**4 BODENSCHUTZ**

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zuwegungen, Zufahrten, Pkw–Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Bauschutt und Bauabfall) sind untersagt.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Inhalte der BBodSchV zu beachten.
- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Abbruchflächen, Auffüllflächen) darf nur Bodenmaterial/ Baggergut verwendet werden, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. BM/BG der Klasse 0 der ErsatzbaustoffV einhält.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.
- Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen. Auf die ggfs. greifenden Anzeige- und Dokumentationspflichten sowie die Aufbewahrungsfristen, insbesondere des Grundstückseigentümers, wird hingewiesen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Bei Bodenaushub für den geruchlich Anhaltspunkte einer Verunreinigung besteht oder der mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, teerhaltige Beläge) versehen ist, sind separate Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.
- Der Beseitigungs- bzw. Verwertungsweg hat anhand von Deklarationsanalysen gemäß VwV Bodenmaterial (für die Verwertung) bzw. gemäß Deponieverordnung (für die Beseitigung) zu erfolgen, oder ist in Abstimmungen mit dem Landratsamt festzulegen.

### 5 GEOTECHNIK

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau*

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-gen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 6 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

*Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (LRA Tuttlingen):*

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Feuerwehr Reichenbach verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Gosheim kann – aufgrund einer Fahrzeit von mehr als 5 Minuten –

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 Meter bis 12 Meter nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe von mehr als 8 Meter aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

### **7 DEZENTRALE BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

In Bezug auf die Versickerung oder die ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind die Vorgaben der „*Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser*“ in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

### **8 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

### **9 DIN-VORSCHRIFTEN**

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.