



**Landkreis Tübingen**

# **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**„Reute“**

**in Mössingen-Öschingen**

## **Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 05.05.2022**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

---

## **Bebauungsplan „Reute“**

**Stadt Mössingen  
Landkreis Tübingen**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**

In der Fassung vom 3.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), das zuletzt durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) geändert worden ist. In Kraft getreten am 11.03.2017.

**Rechtsverordnungen:**

**Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes von 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung.

**1.1 WA– Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 - 6 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Außerdem sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13

BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind zulässig

### **WA 1 bis 3**

#### **Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig sind:**

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)

#### **Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### **WA 1**

#### **Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig sind:**

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

### **WA 2 und 3**

#### **Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig sind:**

- Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)

#### **Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:**

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

## 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Im WA 1 darf die festgesetzte GRZ bis zu  $GRZ = 0,8$  zur Herstellung der notwendigen Stellplätze überschritten werden.

## 2.2 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- a. Unterer Bezugspunkt ist die Bezugshöhe gem. 2.3 gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung.
- b. Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Brüstungen dürfen die festgesetzte GH um bis zu 1,50 m überschreiten.
- c. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im WA 1:

Flachdach	Gebäudehöhe	9,50 m
-----------	-------------	--------

- d. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im WA 2 und 3:

Flachdach	Gebäudehöhe	7,00 m
-----------	-------------	--------

## 2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) und 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine Bezugshöhe in Meter ü. NN festgesetzt.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

o: offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

a1: abweichende Bauweise

Im WA 1 dürfen Einzelhäuser in offener und bis zu einer Gesamtlänge von 25 m entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen in geschlossener Bauweise errichtet werden.

a2: abweichende Bauweise

Auf den Flächen für Garagen sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig bis zu einer Gebäudehöhe von 3 m bezogen auf die Straßenhöhe in der Mitte der Zufahrt und einer Wandfläche von maximal 32 m<sup>2</sup> an der Grundstücksgrenze.

- b. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. i.V.m. § 23 BauNVO)**

- a. Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
- b. Bei Hauptgebäuden im WA 1 ist das oberste Geschoss an drei Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen, wenn seine Fußbodenhöhe oberhalb von 571 m ü. NN liegt. Auf der südwestlichen Seite ist dies um mindestens 3 m zurückzusetzen.

**5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- a. Zulässig sind Nebenanlagen und Nebengebäude gem. § 6 (1) LBO. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Nebenanlage bis 25 m<sup>3</sup> und ein Kleingewächshaus bis zu 7,5 m<sup>2</sup> und maximal 15 m<sup>3</sup> zulässig.
- b. Auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- c. Als Nebenanlagen in Form eines Gebäudes gemäß § 2 Abs. 2 LBO (Nebengebäude) sind in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Hinterkante Gehweg und Baugrenze) nur Fahrradüberdachungen zulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO sind, wie z.B. Mülleinhäusungen sind zulässig.

- d. Nebengebäude sind auf Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind, nicht zulässig.

**6. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Im WA 2 und WA 3 sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Werden zwei Doppelhäuser zu einem Einzelhaus zusammengefasst, sind vier Wohneinheiten zulässig.

**7. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a. Garagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- b. Unter den Garagen ist ein Abstellraum zulässig, der auch zur Energiespeicherung und Lagerung von Brennstoffen genutzt werden kann, solange die Wohnnutzung im Gebiet nicht durch Emissionen beeinträchtigt wird.
- c. Im Baugebiet WA 1 sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Tiefgaragen sind hier auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der Baufenster, zulässig. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen dürfen durch Tiefgaragen nicht unterbaut werden.

**8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- a. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft - Regenwassergraben“ festgesetzt.
- b. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaft - Regenwasserkanal“ festgesetzt.

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

- a. **Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser**  
Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser ist getrennt zu erfassen. Das häusliche Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.  
Das Regenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Genauere Informationen gibt die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften.

**b. Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag (z. B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen. Alternativ sind verdunstungsfähige Belagsarten zu wählen. Auf die Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3b wird verwiesen.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.15 und Nr.25a BauGB)**

**Allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung**

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Alternativ sind klimaresistenter Gehölze zu pflanzen. Auf die Pflanzenlisten wird verwiesen.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

**10.1 Pflanzgebote**

**a. Pfg 1: Bäume entlang Straße**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der Straße sind 11 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) mit Stammumfang von mind. 20 – 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen bis zu einem Abstand von 3 m zu den eingezeichneten Standorten sind zugelassen.

**b. Pfg 2: Bäume auf privaten Grundstücken**

Es ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum, Heister oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzenempfehlung ist im Textteil in den Pflanzenlisten zusammengestellt. Die festgesetzten Bäume des Pflanzgebots Pfg 1 sind darauf anzurechnen.

**c. Pfg 3: Dachbegrünung der Garagen, Carports und Dachflächen bei Flachdächern**

Dächer sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie mit Solar-/Photovoltaikanlagen belegten Flächen. Kombinierte Lösungen sind möglich.

#### d. Pfg 4: Ortsrandeingrünung

Entlang des Randbereichs im Süden des Gebiets wird ein einheitlicher Pflanzstreifen zur Eingrünung festgesetzt. Innerhalb dieses 2 m breiten Pflanzgebots ist eine mindestens zweireihige Hecke durch die Pflanzung von Sträuchern gem. Pflanzenliste 9.2 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die extensive Dachbegrünung sind folgende Arten zu verwenden:

##### Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiele-Arten
Poa-Arten	- Rispen-Arten

##### Kräuter:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne
Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

In Ergänzung mit Gräsern und Stauden.

## 10.2 Pflanzliste heimischer Gehölze und ~~planexterne Ausgleichsmaßnahmen,~~ Stadt Mössingen – Liste standortgerechter Gehölze

Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) (LfU 2002)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<b><u>Bäume</u></b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata / monogyna	Zweiggriffeliger / Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bei der Auswahl wurde auf giftige Pflanzen verzichtet.

### 10.3 Pflanzliste für Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des Landkreis Tübingen

<b><u>Apfelsorten</u></b>	<b><u>Birnensorten</u></b>
<u>Antonovka</u>	<u>Doppelte Philipsbirne</u>
<u>Boikenapfel</u>	<u>Gelbmöstler</u>
<u>Boskoop</u>	<u>Grüne Jagdbirne</u>
<u>Jakob Fischer</u>	<u>Herzogin Elsa</u>
<u>Maunzenapfel</u>	<u>Kongressbirne</u>
<u>Danziger Kant</u>	<u>Luxemburger Mostbirne</u>
<u>Goldparmäne</u>	<u>Nägelesbirne</u>
<u>Josef Musch</u>	<u>Oberösterreichischer Weinbirne</u>
<u>Transparent</u>	<u>Palmischbirne</u>
<u>Ruhm aus Kirchwärder</u>	<u>Schweizer Wasserbirne</u>
<u>Welschisner</u>	<u>Ulmer Butterbirne</u>
<u>Bittenfelder Sämling</u>	<b><u>Zwetschgen, Pflaumen</u></b>
<u>Bohnapfel</u>	<u>Ersinger Frühzwetschge</u>
<u>Brettacher</u>	<u>Graf Althans Reneklode</u>
<u>Deans Codlin</u>	<u>Große Grüne Reneklode</u>
<u>Hauxapfel</u>	<u>Hauszwetschge</u>
<u>Jakob Lebel</u>	<u>Mirabelle von Nancy</u>
<u>Landsberger</u>	<u>Wangenheimer Frühzwetschge</u>
<u>Rheinischer Winterrambur</u>	
<u>Sonnenwirtsapfel</u>	
<u>Unseldapfel</u>	

Quelle: Landratsamt Reutlingen 2015

## 11. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

### A 1: Entwicklung einer FFH-Mähwiese

Als Ausgleich für die Eingriffe in FFH-Mähwiesen ist auf den stadteigenen Flurstücken 5972/4, 5973/9, 5973/18 und 5973/28 im Gewann „Buchwasen“ eine FFH-Mähwiese der Stufe „B“ im Umfang von 11.640 m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring der Fläche Mitte Juni vor der ersten Mahd / Beweidung. Die Monitoringberichte werden der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Das Monitoring endet mit Erreichen des Zielzustandes.

### A 2: Aufhängen eines Fledermaus-Rundkastens

Als Ausgleich für den Verlust eines potenziellen Fledermaus-Tagesquartiers ist an einem Baum in der näheren Umgebung des Baugebiets ein Fledermaus-Rundkasten dauerhaft aufzuhängen und bei Verlust zu ersetzen.

## 12. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die Flächen LR1 bis LR 5 ~~LR2, LR3 und LR4~~ sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Mössingen und der jeweils an das Leitungsrecht angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu belasten. Sie dienen zur Führung und Unterhaltung der dem Grundstück zur Versorgung dienenden Leitungen und Kanäle.

Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu belasten.

## 13. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- a. Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **Bebauungsplan „Reute“**

**Stadt Mössingen  
Landkreis Tübingen**

### **B. Örtliche Bauvorschriften**

#### **Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:**

##### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Reute“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

###### Dachformen und Dachneigungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil:

- a. Für Gebäude in WA 1 bis WA 5 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach: 0° - 5° DN

- b. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- c. Überdachte Stellplätze und Garagen, die nicht in das Gebäude integriert sind, sind mit Flachdach zulässig.
- d. Dächer sind zu begrünen oder für die Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (Solar-/Photovoltaikanlagen) zu nutzen.

##### **1.2 Dachaufbauten**

- a. Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Wenn sie die Attika des Daches in der Höhe überragen, sind sie um mindestens 1 m von der Attika zurückzusetzen.
- b. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.

### 1.3 Fassadengestaltung

- a. Die Fassaden sind nur in gedeckten Farben mit einem Hellbezugswert von 60 bis 90 zulässig. Weiße, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Grelle Farbgebungen sind zu vermeiden. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Sichtbare Wandflächen sind in Stein, Holz, Ziegel, Beton oder verputzt auszuführen.
- b. Ebenso zulässig sind Materialien, die der Solarnutzung dienen, sofern sie wenig reflektierend sind und sich ins Gesamtfassadenbild gestalterisch verträglich einfügen.
- c. Die Wandflächen von Garagen mit ihren Stützmauern und ggf. der unter den Garagen befindlichen Abstellräume sind im Bereich unterhalb der Straßenhöhe dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- d. Die geschlossenen Wandflächen von Tiefgaragen im WA 1 sind zu mindestens 70% mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

### 1.4 Stellplätze und Garagen

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche bis 40 m<sup>2</sup> 1 PKW-Stellplatz, zwischen 41 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> 1,5 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> 2 PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Ergibt sich bei der so ermittelnden Stellplatzzahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

## 2. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO i. V. m. § 9 (1) LBO i. V. m. § 21a NatSchG)**

### a. **Außenanlagen und Freiflächen**

Die nicht bebauten Flächen sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Schottergärten sind unzulässig.

### a. **Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen:**

Sie sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Zulässig sind:

- Pflaster mit Abstandshaltern
- Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine)
- Rasen-Gitter-Steine (jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm)
- Schotterrasen.
- Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden

Alternativ sind verdunstungsfähige Belagsarten zu wählen

Nicht zulässig sind:

- Beläge aus wassergebundener Decke
- herkömmliche Pflasterungen

### d. **Sonstige Gartenflächen**

Zugänge oder Sitzplätze sind entweder wasserdurchlässig herzustellen, oder in Grün-/Gartenflächen auf eigenem Grundstück zu entwässern.

## 3. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)**

### a. Werbeanlagen sind

- ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade
- nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,00 m<sup>2</sup> und
- nur bis Höhe einschließlich Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

### b. Unzulässig sind selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### c. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### d. Freistehende Werbeanlagen, Fahnenwerbung, Warenautomaten und Werbetafeln, die dem Anschlag von Plakaten dienen, sind unzulässig.

## 5. Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### Einfriedungen:

- a. Zulässig sind Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzanpflanzung (Verweis auf Pflanzliste 10.2) und Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- b. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- c. Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Gehwegen und Wegen beträgt 1,20 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn bzw. beim Vorhandensein eines Gehwegs ab Oberkante Gehweg.
- d. Sockelmauern zur Abgrenzung gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,30 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg zulässig.

### Stützmauern:

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,20 m, ist diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil so zurückzusetzen, dass ein mindestens 0,50 m breiter Pflanzstreifen entsteht, der zu begrünen ist. Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen. Gabionen sind zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind von der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen. Die Gesamthöhe von Stützmauern mit aufgesetzter Bepflanzung oder aufgesetzter Einfriedung dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m nicht überschreiten.

Hiervon ausgenommen sind jene Teile von Stützmauern entlang von Tiefgaragenzufahrten, die sich unterhalb der geplanten Geländeoberkante befinden.

## 5. Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

- a. Abgrabungen sind bis 0,70 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- b. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, dass das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder dass Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.
- c. Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

**6. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- a. Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder an das Breitbandkabel möglich ist, ist je Gebäude nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.
- b. Antennen, die auf dem Dach angebracht werden, dürfen die Oberkante der Attika um höchstens 1,50 m überschreiten.
- c. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**7. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

**Retentionszisternen**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Das zurückgehaltene Wasser kann für die Gartenbewässerung, Sanitärbereich usw. verwendet werden.

Der Drosselabfluss wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche 2 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s.

**8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

### **2. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.

### **3. Artenschutz**

Schonende Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen sind zum Schutz potenziell brütender Vogelarten und potenziell vorhandener Fledermausarten lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle kann die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich sein, sofern keine Brutvögel betroffen sind und die untere Naturschutzbehörde zustimmt.

### **4. Pflege Fledermaus-Rundkasten**

Der Fledermaus-Rundkasten ist zwischen November und Februar jährlich einmal zu kontrollieren und zu reinigen.

### **5. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB) und umweltfreundliche Beleuchtung**

Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte, Verkehrsschilder und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind auf privatem Grund entlang dem öffentlichen Straßenraum von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise

zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

## **6. Erdwärmennutzung**

Die Randbedingungen zur Erdwärmennutzung sind beim Landratsamt Tübingen zu erfragen. Bei der Planung von Erdwärmesonden gelten prinzipiell die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht.

## **7. Nutzung der Solarenergie**

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen empfohlen.

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

## **8. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser**

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

## **9. Geologie**

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten“, Büro für Angewandte Geologie: Dipl. Geologe Heiner Terton, v. 01.07.2021).

Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von fünf Baggerschürfe beschrieben und beurteilt. Der natürliche Untergrund wird unter einem ca. 30 cm mächtigen Mutterboden im hangseitigen Bereich von schluffigen Kiesen in weich bis steifer Konsistenz aufgebaut, diese stellten sich als teils eckige Kalksteinkiese heraus, was auf Hangschuttdecken hinweist. In falseitiger Richtung schalteten sich tonige Horizonte (Auelehme) in die Kiese ein. Dort folgten unter den Kiesen in unterschiedlicher Tiefe verwitterte, schiefrige Tonsteine.

Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet quartärer Hangschutt und holozäne Talauenschotter jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 11. Hochwasserangepasste Bauten

In HQ<sub>extrem</sub> gelegenen Gebieten sind entsprechende Schritte wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst nach dem Stand der Technik planen und bauen etc., zu ergreifen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78 b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 05.05.2022

citiplan GmbH

i. A. Mirja Roggenstein  
M. Eng. Stadtplanung

Martin Gönner  
Bürgermeister



## D. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und der frühz. Beteiligung	04.11.2019
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen frühz. Beteiligung	29.05.2020
3.	Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit	08.06.-10.07.2020
4.	Frühz. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.06.-10.07.2020
5.	Feststellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs durch Beschluss des Gemeinderats und Beschluss der Beteiligung	11.10.2021
6.	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung	15.10.2021
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	25.10.-26.11.2021
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.10.-26.11.2021
9.	Erneute verkürzte Auslegung	28.03.-08.04.2022
10.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	30.05.2022

---

11.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	10.06.2022  Martin Gönner Bürgermeister
-----	---	--