

**Gemeinde Wannweil  
Landkreis Reutlingen**



**Bebauungsplan**  
**„Alte Spinnerei - Fallenbach“**  
**Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 03.07.2014**

**REIK Infrastruktur GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Alte Spinnerei“ Gemeinde Wannweil, Landkreis Reutlingen**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Rechtsverordnungen:**

#### **Baunutzungsverordnung**

23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

#### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- 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.

#### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

Die nach § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 (3) BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

#### **Nicht zulässig sind:**

Die nach § 4 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

## 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet, GEE

(§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind, soweit sie das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, soweit an Ort und Stelle hergestellte Waren verkauft werden, mit Ausnahme von Bäckereien und Metzgereien
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 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 eingeschränkten Gewerbegebietes verträglich sind

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen.
- Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe

## 1.3 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, soweit an Ort und Stelle hergestellte Waren verkauft werden, mit Ausnahme von Bäckereien und Metzgereien,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe.

## 1.4 Sondergebiet, SO „großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein (1) Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, Drogeriewaren und Getränke, einschließlich davon 10% (max. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Randsortimente.  
Zulässig ist ferner Wohnen und nicht störendes Gewerbe.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

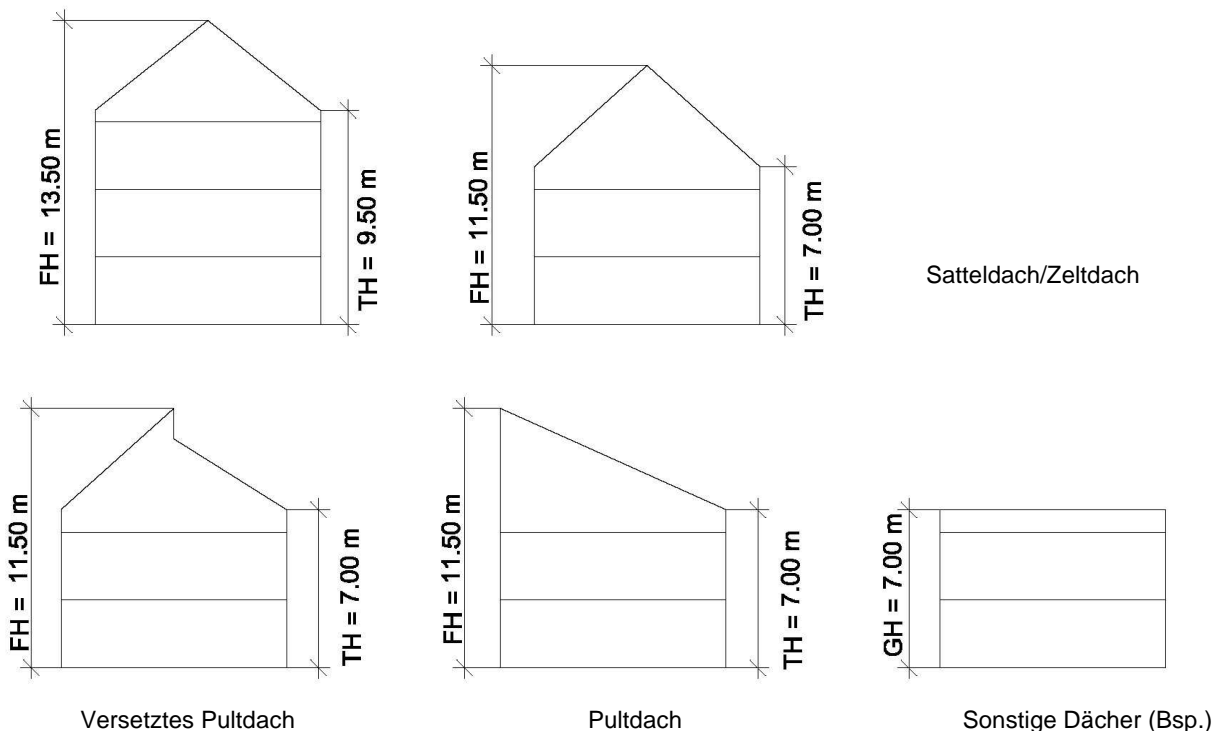
### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden, so lange die auf die festgesetzte EFH bezogene Gebäudehöhe nach Ziff. 2.3 nicht überschritten wird.

### 2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### WA:

Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen). Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen, ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH), ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH), ist die Oberkante der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Daches.



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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

#### **WA 1:**

Abweichende Bauweise: **(a1)**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon dürfen Gebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge wird auf 16 m beschränkt.

#### **WA 2:**

Offene Bauweise: **(o)**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

#### **WA 3, WA 4, WA 5:**

Abweichende Bauweise: **(a2)**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die maximale Gebäudelänge ist auf 16 m beschränkt.

#### **MI, GEE, SO:**

offene Bauweise: **(o)**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz

### 4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) LBO überschritten werden.

### 5. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist an der Zufahrtsseite ein Stauraum von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Auf Pflanzgeboten sind Garagen oder Stellplätze unzulässig.

### 6. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) sind freistehend nur bis max. 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt und nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße (Vorgartenbereich) zulässig.

### 7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gr = Gehrecht für die Allgemeinheit

Lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wannweil zur Führung und Unterhaltung von Regen- und Abwasserkanälen

## **8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen der L279) ist die Grundrissanordnung so zu wählen, dass an den der Hauptstraße zugewandten Fassadenseiten Fensteröffnungen für Räume mit schützenswerten Nutzungen ausgeschlossen werden. Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Ausnahmen hiervon können für einzelne Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthaltsräume des Gebäudes die geforderte Orientierung aufweisen, gleichzeitig eine Anordnung von Fensteröffnungen des betreffenden Aufenthaltsraumes an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn der betreffende Raum ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen ausgestattet wird.

Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (GABI 1990, 829) auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB(A).

Wenn auf den Südseiten der Gebäude im WA 1 und WA 2 im Erdgeschoss Außenwohnbereiche im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes VLärm-SchR 97, VkB1 1997 S. 434; VkB1. 2006 S. 665) in Form von Terrassen hergestellt werden sollen, ist zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 die Errichtung von Garagen in geschlossener Bauform mit einer Mindesthöhe von 2,50 m oder eine gleichwertige Lärmschutzbebauung nachzuweisen. Balkone, die als Außenwohnbereich genutzt werden, dürfen nur auf der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

## **9. Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutzanlagen (§ 9 (1) 16 BauGB)**

### **Gewässerrandstreifen (G)**

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

In den Gewässerrandstreifen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entwickeln, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau und die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

## **Überschwemmungsgebiet (Ü)**

Im Überschwemmungsgebiet sind Retentionsflächen herzustellen, die den Retentionsraumverlust im SO wirkungsgleich, d.h. in gleicher Höhenlage, ausgleichen. Vor der Herstellung der Retentionsflächen sind im SO keine baulichen Anlagen zulässig. Im Überschwemmungsgebiet sind Abgrabungen zulässig.

## **Rückbau von Uferbefestigungen**

Mit dem Rückbau der Ufermauer entsprechend der Ausgleichskonzeption wird der frühere Gewässerzustand ganz bzw. teilweise wieder hergestellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung für den Rückbau ist deshalb nicht erforderlich. Der Rückbau ist planerisch darzustellen und mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamts Reutlingen fachlich abzustimmen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)**

### **Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Von den im Lageplan festgesetzten Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3m abgewichen werden.

### **PFG 1: Baumstandorte**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Verwendet werden sollen Arten und Sorten der Artenliste „Heimische Bäume“ mit folgenden Qualitäten: HST; StU mind. 20/25. Baumstandorte im Bereich von Stellplätzen können aus gestalterischen Gründen und zur Flexibilisierung der Parkierungsplanung lagemäßig von den zeichnerisch dargestellten Standorten abweichen.

### **PFG 2: Private Grünfläche - Pufferstreifen entlang des Kanals**

Das Pflanzgebot 2 wird flächenhaft mit dem Ziel einer dichten Gehölzfläche, die nur durch den Pflegeweg unterbrochen wird, als Pufferstreifen und Ruhezone zum Schutz geschützter Arten angelegt. Mindestens 70% der Fläche sind mit Strauchgruppen (mind. 5 Pflanzen pro Gruppe bei mind. 2-reihiger Pflanzung) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Arten (siehe Artenliste). Besonders empfohlen werden die Arten Cornus, Corylus, Crataegus, Euonymus, Prunus, Rhamnus, Ribes, Salix, Sambucus und Viburnum. Die übrigen Bereiche sind als Säume mit heimischer Hochstaudenflur bzw. als extensive Wiesenbereiche zu gestalten.

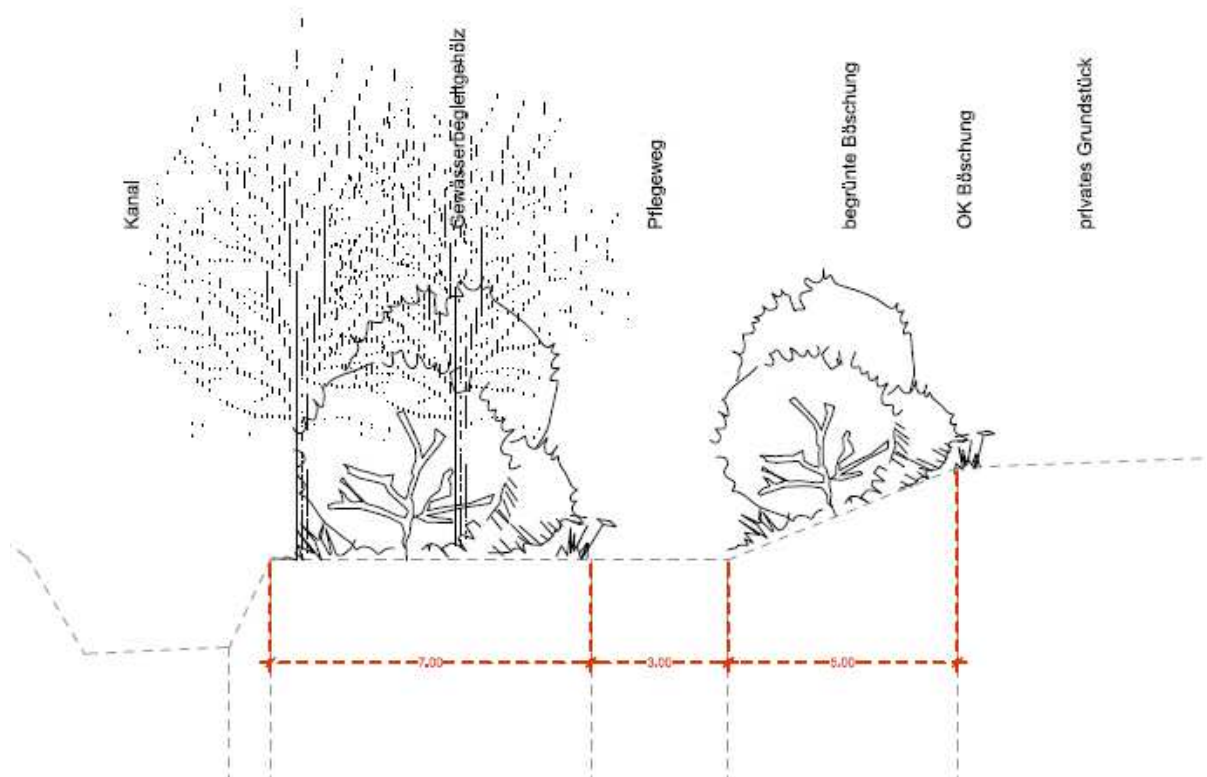
Der Pflegeweg ist als Grünweg zu gestalten.

Belagsflächen, Nebengebäude und Zäune sind im Bereich des Pflanzgebotes nicht statthaft.

Pro 80m<sup>2</sup> ist mind. 1 heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Verwendet werden sollen die Arten der Liste „Heimi-

sche Bäume“. Besonders empfohlen werden die Arten *Alnus*, *Rhamnus*, *Prunus*, *Fraxinus* und *Salix*.

Nachbarschaftsrechtliche Grenzabstände für Gehölze gelten in diesem Bereich nicht.



Beispielquerschnitt Pufferstreifen

### **PFG 3: Baugrundstücke**

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je Baugrundstück ist pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. Verwendet werden sollen Arten und Sorten der Artenliste „Heimische Bäume“. Für darüber hinaus gehende Pflanzungen sollen heimische Arten und Sorten der Artenlisten „Heimische Bäume“ und „Heimische Sträucher“ mit einem Anteil von mind. 50% verwendet werden. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

### **PFG 4: Echaz**

Die gewässerbegleitenden, mind. 5 m breiten Bereiche entlang der Echaz sind flächenhaft als standortgerechtes Uferbegleitgehölz zu pflegen und zu entwickeln. Das Biotop mit Nummer 174204150092 ist dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### **PFG 5: Einfriedigung**

Entlang der Grundstücksgrenze ist eine standortgerechte Begrünung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



**Anhang Artenliste „Heimische Bäume“:**

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	- Rosskastanie
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gew. Esche
Juglans regia	- Walnuss
Malus silvestris	- Holz-Apfel
Populus tremula	- Zitter-Pappel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	- Birne
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Gemeiner Faulbaum
Salix alba	- Silber-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

**Obstbäume/ Hochstamm:**

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, mind. Stammumfang 10-12;

Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten z.B. wie (zulässig sind auch Sorten der angegebenen Arten):

- Most-/Wirtschaftsäpfel  
(Bsp.: Goldparmäne, Gehrers Rambour, Jakob Fischer, Bohnapfel,...),
- Most-/Wirtschaftsbirnen  
(Bsp.: Gute Luise, Alexander Lucas, Wasserbirne, Palmischbirne, ...)
- Zwetschgen  
(Bsp.: Wangenheimer Frühzwetsche, Kandeler Zuckerzwetsche, Hauszwetsche,..)
- Kirschen

- (Bsp.: Hedelfinger Riesen, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, ...)  
- Wildkirschen  
(Bsp.: Traubenkirsche - Prunus padus, Vogelkirsche – Prunus avium)

**Artenliste „Heimische Sträucher“:**

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Berberitze
Buxus sempervirens	- Buchs
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	- Wildrosen
Salix in Arten	- Weide
Sambucus in Arten	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

**10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)**

Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen „Fußweg“ und „Parken“ innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **Bebauungsplan „Alte Spinnerei“ Gemeinde Wannweil, Landkreis Reutlingen**

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

**Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:**

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

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Alte Spinnerei“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden**

###### **1.1.1 WA 1 - 5:**

Für Hauptgebäude sind zulässig:  
siehe Einschriebe im Lageplan

Satteldächer (SD) mit Dachneigung: 30° - 40°

Pulldächer (PD) mit Dachneigung: 15° - 30°

Versetztes Pulldach (vPD): 15° - 30°

Zeltdach (ZD): 15° - 30°

Flachdächer (FD)

1.1.2 Innerhalb einer Hausgruppe (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Traufhöhen sind aufeinander abzustimmen.

1.1.3 Flachdächer, flach geneigte Dächer (bis zu 5°) und freistehende Carports, Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Der Mindestaufbau beträgt 10 cm. Kombinierte Lösungen mit Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind möglich. Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

1.1.4 Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rot bis rotbraunes und graues Material sowie Dachbegrünung zulässig. Schwarzes Material, glänzendes Material, Holz oder Metall ist unzulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur eine aufeinander abgestimmte Dacheindeckung zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

##### **1.2 Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Bei Garagen, Carports, Nebengebäuden und eingeschossigen Gebäuden der Versorgung sind nur Flachdächer zulässig.

##### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern (SD):**

1.3.1 Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als ½ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.

- 1.3.2 Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/3 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.
- 1.3.3 Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 1.3.4 Der Abstand der Gaube (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang haben.
- 1.3.5 Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 2,00 m betragen.
- 1.4 Liegende Dachfenster**  
Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind insgesamt bis zu 25% der Dachfläche je Dachseite zulässig.
- 1.5 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.
- 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
- 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**  
**WA:**  
Es sind mind. 40% der Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten.
- 3.2 Einfriedigungen**  
**WA:**  
Zulässig sind nur beidseitig eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m. Sockelbauten sind unzulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ein Abstand von 30 cm einzuhalten. Auf den mit PFG 2 belegten Flächen sind keine Einfriedigungen zulässig.
- 4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)**  
Im WA 1, WA 3-5, MI und SO sind für jede Wohnung mindestens nachstehende Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen:  
  
WE bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = **1,0 Stellplatz**  
WE über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = **2,0 Stellplätze**  
  
Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.  
  
Gefangene Stellplätze werden angerechnet, wenn sie als Stellplatz einer Wohnung zugeordnet sind.

## 5. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

### WA:

Offene PKW-Stellplätze und private Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder im privaten Bereich in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vom Schmutzwasser getrennt zu führen und auf dem Grundstück in einer Zisterne zu sammeln. Bei Überkapazität kann es in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche muss ein Zisternenvolumen von 4 m<sup>3</sup> vorgehalten werden.

### MI, GEE, SO:

Gewerblich genutzte Verkehrsflächen; LKW-Stellflächen und Anlieferungsbereiche sind zu befestigen und durch Aufkantungen zu wasserdurchlässigen Belägen abzugrenzen.

Das Dachwasser, ausgenommen das Niederschlagswasser von unbeschichteten metallgedeckten Dachflächen (Blei, Kupfer, Zink), sowie das Dachwasser von abluftbelasteten (Teil-)Dachflächen oder problematischen Bereichen von Hof- und Betriebsflächen ist getrennt dem Gewässer zuzuführen.

Die abschließende fachliche Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt durch das Umweltschutzamt, Sachgebiet „Gewerbe/Umweltschutz“ unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei Einschränkung der Herkunftsbereiche des Niederschlagswassers auf

- nicht metallgedeckte Dachflächen bzw. beschichtete Metaldachflächen (Blei, Kupfer, Zink) oder
- Dachflächen ohne Abluftbelastung

sowie bei

- Ausschluss von Nutzungsbereichen gewerblicher Hof- und Betriebsflächen, auf denen mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu rechnen ist, und
- verbindlicher Darstellung dieser Vorgaben im Textteil des Bebauungsplanes

kann gemäß der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine ansonsten für Gewerbeflächen erforderliche wasserrechtliche Einleitungserlaubnis entfallen.

Das auf den Parkplätzen der geplanten Verbrauchermärkte (SO) sowie ähnlich belasteten Flächen in den Gebieten MI und GEE anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in das Gewässer entsprechend den Vorgaben des Merkblattes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) – DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – bzw. gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (Ausgabe Mai 2005, ehemals Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg - LfU -, jetzt Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - LUBW -) z. B. in einem Regenklärbecken oder in einer Schmutzfangzelle zu behandeln.

Sofern triftige Gründe dieser Vorgabe entgegen stehen, sind die stark frequentierten Parkplätze der Verbrauchermärkte und andere stark belastete Flächen an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

## **6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

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

## **C. Hinweise**

### **1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Bauvorlagen sind durch mind. 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenseiten, einschl. Straße, zu ergänzen. In die Schnitte ist die Erdgeschossfußbodenhöhe einzutragen. Ferner sind die Bauvorhaben durch eine Straßenabwicklungszeichnung zu ergänzen, in der die Gebäude der benachbarten Grundstücke mit Erdgeschossfußbodenhöhe eingezeichnet sind.

### **2. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

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 Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 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.

### **3. Geotechnische Untersuchung**

Ein geotechnisches Übersichtsgutachten wurde erstellt. Es kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Es ersetzt kein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten.

### **4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

### **5. Schalltechnische Untersuchung**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Sie kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

### **6. Altstandort**

Eine orientierende Untersuchung wurde durchgeführt. In Teilbereichen sind Maßnahmen erforderlich, die vom Vorhabenträger vor der Veräußerung von Grundstücken durchgeführt werden.

Aufgestellt: Pfullingen, den 03.07.2014

Reik Infrastruktur

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Ausgefertigt:

Wannweil, den .....

.....

Bürgermeisterin Anette Rösch