

## **SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)**

### **1. BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENSTEIGE VI“, TEILGEBIET 2**

#### **GEMEINDE ZWIEFALTEN, GEMARKUNG ZWIEFALTEN**

#### **LANDKREIS REUTLINGEN**

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017  
(BGBl. I S. 2808).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe bei anderen Dachformen wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage der baulichen Anlage).

Die Traufhöhe darf maximal 7,70 m über dem talseitig geplanten Gelände liegen. (vergl. Aufschüttungen und Abgrabungen).

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

Das Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wird nach § 23 (3) BauNVO entsprechend § 5 (6) LBO für Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen allgemein zugelassen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2,00 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Hauptgebäude ist nur eine Nebenanlage als Gebäude sowie zusätzlich ein Gewächshaus zulässig. Pro Hauptgebäude ist eine Nebenanlagen und ein Gewächshaus nur jeweils bis zu 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche, in eingeschossiger Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Gebäude- und Grenzabstände, zulässig.

### 1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird innerhalb der im Nordosten des Plangebiets gelegenen Grünfläche errichtet und dient dem Aufenthalt und Spielen von Kindern bis 14 Jahren. Die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes (bspw. Wege, Sitzbänke, Spielgeräte, Sandkasten und Bepflanzungen unterschiedlicher Art, usw.) sind hier zulässig.

### 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und dem Regenrückhaltebecken auf Flst 1176 (außerhalb Plangebiet) zugeführt.

## 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) 25a BauGB)

### Allgemeine Festsetzungen für Bepflanzung

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste des Herkunftsgebiets 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet werden.

Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 8 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Obstgehölzen sind regionaltypische Sorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

### Pflanzgebot 1

Naturnahe Böschungsbepflanzung. Die Artenwahl orientiert sich an der HPNV (heutige potentielle natürliche Vegetation), z. B.:

#### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)

#### Regionaltypische hochstämmige Obstsorten

#### Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rosa spec. (Rosen, verschiedene schwachwüchsige Sorten)  
Rosa spec. (versch. Rosen)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Schneebeere (Symphoricarpos-Sorte) und vergleichbare fremdländische Arten sind innerhalb einer Naturschutzausgleichspflanzung nicht zulässig.

### Pflanzgebot 2

5-Meter-Streifen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen am nördlichen Siedlungsrand: Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe gebietsheimische Gehölzpflanzung entsprechend Pflanzgebot 1.

### **Pflanzgebot 3**

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm entsprechend der Arten im Pflanzgebot 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Dachbegrünung (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 10°) sind, falls Sie nicht als Terrasse genutzt werden, dauerhaft und flächendeckend extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10-12 cm zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

## **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1 a) BauGB in Verbindung mit § (1) 25 BauGB im Sinne des § 1 a (3) BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung ab.

Für Pflanzmaßnahmen im Außenbereich sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt.

Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Dem Ausgleichskonzept liegt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge

### **Planinterne Ausgleichsmaßnahmen**

A 1: Die Ausgleichsmaßnahme A 1 umfasst die in Pfg 1 festgesetzte Maßnahme.

A 2: Die Ausgleichsmaßnahme A 2 umfasst die in Pfg 2 festgesetzte Maßnahme.

A 3: Die Ausgleichsmaßnahme A 3 umfasst die in Pfg 3 festgesetzte Maßnahme.

### **Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

#### **A 4: Planexterne CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die Feldlerche (§ 9 (1 a) BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)**

Gemarkung Zwiefalten FISt. Nr. 3200, 3201, 2187/8, 2187/7, 2187/6, 2187/5

Gemarkung Gauingen FISt. Nr. 397, 398, 399, 400

Für den Ersatz eines verloren gegangenen Brutreviers der Feldlerche ist ein Brachestreifen (im Vorjahr) mit mind. 500 m<sup>2</sup> anzulegen. Auf einer Ackerfläche (Getreide/Raps) sind insgesamt 4 Feldlerchenfenster mit jeweils mindestens 20 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Lerchenfenster sind im Rahmen der Aussaat durch den Landwirt herzustellen. Die Maßnahme muss in einem räumlichen Zusammenhang vor Baufeldräumung umgesetzt sein und zur Verfügung stehen. Die Lerchenfenster müssen einen Mindestabstand von 20 m zu Straßen und Wegen und von 50 m zu Wald, Baumalleen und zur Siedlung aufweisen. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. (Lage siehe Planzeichnung)

### **1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.

## 2 Hinweise

### 2.1 Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Rahmen der besonderen Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)" (AwSV) in der jeweiligen Fassung zulässig.

### 2.2 Geologie

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

### 2.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muss auf Deponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.

### 2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

### 2.5 Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

### 2.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen künftigen Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Zwiefaltendorf" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassung der Stadt Riedlingen.

## 2.7 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

## 2.8 Beleuchtung

Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung. Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum und den privaten Freianlagen sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

## 3. Empfehlungen

### 3.1 Zisternen

Für die Aufnahme und Verwendung des Dachwassers wird auf jedem Baugrundstück eine bewirtschaftete Regenwasserzisterne mit mindestens 4 m<sup>3</sup> Speichervolumen empfohlen.

Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN EN 1717 und Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreis-Gesundheitsamt, sind zu beachten. Beide sind über den Gebrauch der Zisterne zu informieren.

DIN Normen können beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon 030 2601-0, Telefax 030 2601-1260 bezogen werden.



## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BRUNNENSTEIGE VI“, TEILGEBIET 2

#### GEMEINDE ZWIEFALTEN, GEMARKUNG ZWIEFALTEN

#### LANDKREIS REUTLINGEN

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pult) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

2. **Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit anthrazit, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

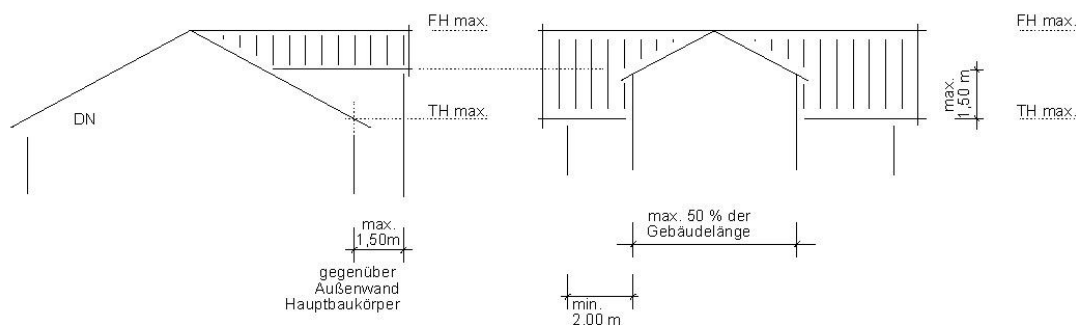
**3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt Giebelwand / Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

**Quer- und Zwerchgiebel****5. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

**6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

**7. Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

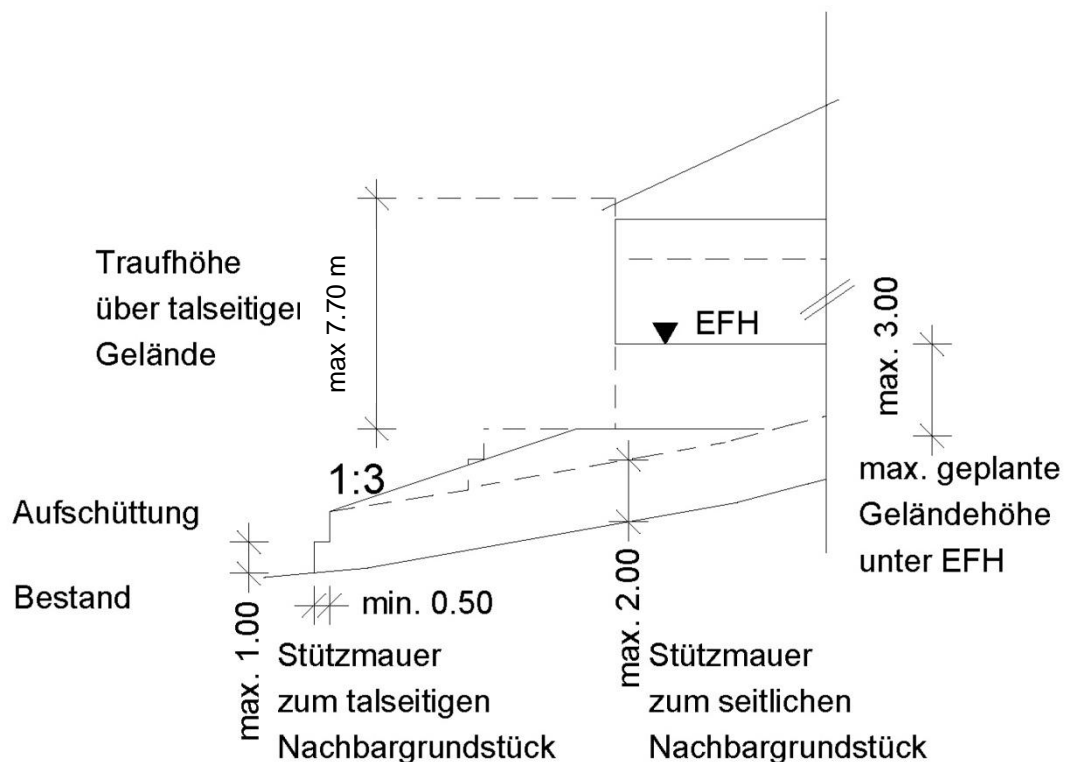
Stellplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle den Gebäuden zuzuordnen und durch Begrünung oder Sichtschutzmaßnahmen einzufassen.

**8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden. Zwischen Grundstück und Straße, bzw. talseitigen Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig. Zu seitlichen Nachbargrenzen sind Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig.



Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Das talseitig an das Gebäude anschließende künftige Gelände darf maximal 3,00 m unterhalb der tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) liegen.

Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

**9. Erdaushub (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

**10. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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 Grenzbeplantzung darf die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

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

**11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz/Wohneinheit

Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze/Wohneinheit

Dabei kann der Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden.

**13. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform / Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinanderbebaute Gebäude
7. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
9. Erdaushub
10. Einfriedungen
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den

Zwiefalten, den

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Henne  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENSTEIGE VI“, TEILGEBIET 2**

**UND**

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BRUNNENSTEIGE VI“ TEILGEBIET 2**

**GEMEINDE ZWIEFALTEN, GEMARKUNG ZWIEFALTEN**

**LANDKREIS REUTLINGEN**

---

**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

---

26.07.2017  
03.08.2017  
11.08.2017 – 11.09.2017

---

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

06.12.2017

---

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Zwiefalten, den \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

---

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Zwiefalten, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---