

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 1. Bebauungsplan „Rübteile III“,

#### Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, 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)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
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 in Kraft treten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne 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:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

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

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

###### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

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

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

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei der Dachform „Versetzt Pulldach“ (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pulldächer) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen

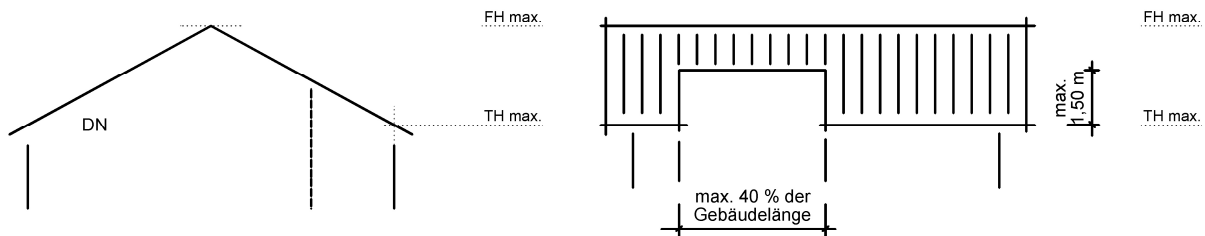
Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim Pulldach und beim versetzten Pulldach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

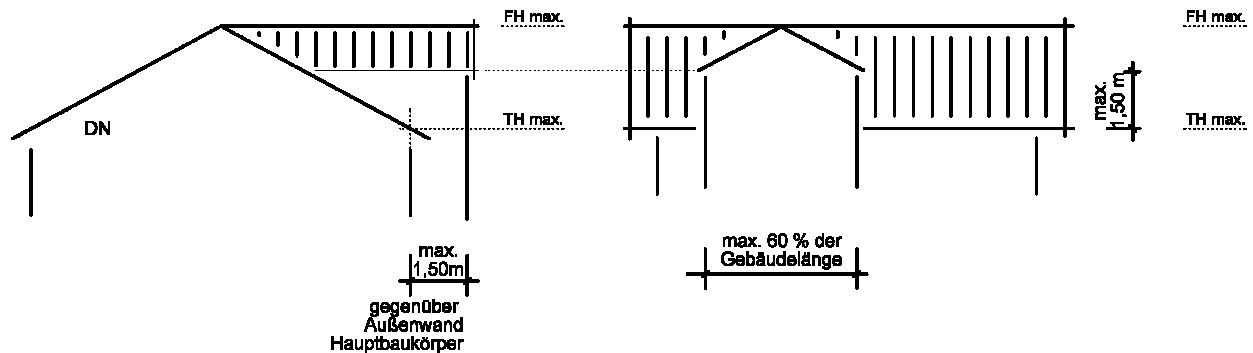
#### 1.2.3.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.



### 1.2.3.2 Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

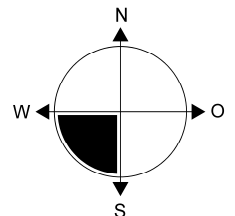
Abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 22,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

### 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an der nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenze liegen.



### 1.5 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 dieser Baugrenze wird allgemein zugelassen:

- für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- bei Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten, wenn die Baugrenze nicht breiter als 5 m und nicht mehr als 1,5 m überschritten wird;
- bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten), wenn sie nicht mehr als 2,0 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

### 1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind freistehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich ist die Größe dieser Nebenanlagen auf maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise begrenzt.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen Grenzabstand von mindestens 1,0m einzuhalten.

### 1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Entwässerungskanal einzuleiten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsmulde zuzuführen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (Abflüsse von Dach- und Hofflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder soweit zurückzuhalten, dass von den Grundstücken nicht mehr Wasser in die Kanalisation abfließt, als von einer unbefestigten Fläche.

Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt mind. 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhalte- und Versickerungsmulden sind auf den privaten Grundstücken anzulegen und zu unterhalten; der Nachweis ist im Baugesuch rechnerisch zu erbringen und Lage und Inhalt zeichnerisch darzustellen.

Die Mulden auf den Grundstücken westlich der Straße (oben) erhalten einen Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal; die Notentlastung der Mulden auf den Grundstücken östlich der Straße (unten) erfolgt breitflächig ins Gelände.

### 1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

Zweckbestimmung: Versickerung und Retention

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

#### Maßnahme 1: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

**Maßnahmen 2: Abgrenzung der priv Grundstücke zur Landschaft**

Zur Abgrenzung der privaten Baugrundstücke des Baugebiets von der öffentlichen Böschung ist auf der Oberkante der Böschung ein geschlossener verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlpfosten und einer Höhe von 1,00 m auf öffentlichem Grund zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Durchlässe, Zugänge und Türen sind nicht zulässig.

**Maßnahmen 3: Rodungsarbeiten**

Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach §69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

**1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)****Pflanzgebot 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzgebot 2: Wildgehölzhecke**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Als Pflegemaßnahme erforderlich ist ein turnusgemäßes, abschnittsweises Auf-Stock-Setzen dieser Gehölze, einschließlich der ordnungsgemäßen Entfernung des Schnittguts.

Im Randbereich zum Feldweg (Flst. 897) ist dauerhaft ein schmaler Staudensaum zu entwickeln. Die Mahd hat im zeitigen Frühjahr in einem dreijährigen Turnus mit Abtransport des Mähguts zu erfolgen.

Die Pflege des gesamten Heckenabschnitts hat regelmäßig bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Landschaftserhaltungsverband zu erfolgen.

**1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**Pflanzbindung 1: Erhalt des Biotops (Feldhecke)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die als Biotop geschützte Feldhecke zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte pflege dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Die Pflege des gesamten Heckenabschnitts hat regelmäßig bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Landschaftserhaltungsverband zu erfolgen.

**Pflanzbindung 2: Erhalt weiterer Heckenstrukturen**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu sichern, zu entwickeln und durch fachgerechte pflege dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Die Pflege des gesamten Heckenabschnitts hat regelmäßig bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Landschaftserhaltungsverband zu erfolgen.

**1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenliste**

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

**Pflanzenliste 1: Bäume**

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hängebirke	-	Betula pendula
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

**1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**1.16 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt.

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

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

## 2. Hinweise

### 2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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

### 2.2 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Neunbrunnen“ der Gemeinde Zwiefalten (WSG-Nr-Amt: 415.021; Rechtsverordnung vom 05.11.1998). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 05.11.1998 sind zu beachten.

### 2.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Neunbrunnen“, Erdwärmesondenbohrungen sind ausnahmslos nicht erlaubt.

### 2.4 Erdaushub

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.

### 2.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**2.7 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.

**2.8 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn an zu zeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).



## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile III“,

#### Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, 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 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Zulässig sind folgende Dachformen:

Satteldach:

Dachneigung 30° bis 45°

Pulldach:

Dachneigung 5° bis 15°

Versetztes Pulldach:

Dachneigung 30° bis 45°

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

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

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten / Dacheinschnitte darf 50 % der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortsgang heranreichen. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Dacheinschnitte und übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

**4. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)**

Liegende Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass auf derselben Dachseite liegende Fenster die gleiche Höhe haben und auf der gleichen Höhe eingebaut sind. Ausnahmsweise können liegende Dachfenster einer Seite auf unterschiedlicher Höhe angeordnet werden, wenn dies die Belichtung des darunter liegenden Treppenhauses erfordert.

**5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

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

Der Hellbezugswert von Außenanstrichen (Wert der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird) darf 80 % nicht überschreiten.

**6. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

**8. Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind nur als Hecken, Weidezäune aus Holz, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

Sockelmauern über 30 cm Höhe sind nicht zugelassen.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Von Landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gelände veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen

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

**10. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

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

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind.

**13. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Liegende Dachfenster
5. Fassadengestaltung
6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
7. Stellplatzherstellung
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Einfriedungen
10. Außenantennen
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den

Zwiefalten, den

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

Matthias Henne  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Rübteile III“,

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Rübteile III“,

## Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

20.02.2018

- Öffentliche Bekanntmachung

01.03.2018

- Öffentliche Auslegung

09.03.2018 – 09.04.2018

### Beschluss Erste erneute Auslegung

13.06.2018

- Öffentliche Bekanntmachung

21.06.2018

- Erste erneute Auslegung

29.06.2018 – 13.07.2018

### Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

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

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

---

 Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

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

---

 Bürgermeister