

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Bebauungsplan „Kapfäcker“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Mörsingen, 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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete (MDW 1 und MDW 2) (§ 5a BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende in § 5a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die in § 5a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 BauNVO)**

Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Traufhöhe ist zu messen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

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

Beim versetzten Pultdach wird die Gebäudehöhe gemessen von der maßgeblich festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

Teilgebiet MDW 1:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

- 1.5 Flächen für Carports und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 (5) BauNVO)
Teilgebiet MDW 1:
Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)
Teilgebiet MDW 1:
Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.
- 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- 1.8 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.9.1 Zisternen**
Teilgebiet MDW 1:
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist einer abwirtschaftbaren Regenwasserzisterne auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen. Die Zisternen sind spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks zu erstellen.
- Das Nutzvolumen der Zisternen muss auf mindestens 3 m³ und das Retentionsvolumen auf mindestens 1 m³ pro 100 m² Dachfläche bemessen sein. Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die ca. 0,5-1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.
- Die Abwirtschaftung hat über den Mischwasserkanal zu erfolgen. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse ist der Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal zu versehen.
- 1.9.2 Bodenschutz**
Teilgebiet MDW 1:
Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden. Beim Auf- und Abtrag von Rohboden ist ein Massenausgleich anzustreben.
- 1.9.3 Wasserdurchlässige Stellplätze**
Teilgebiet MDW 1:
Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

1.10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen

Gemäß Planeintrag sind auf den öffentlichen Grünflächen hochstämmige Laubbäume aus der Pflanzenliste 1, 2 und 3, Stammumfang mind. 18 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt. Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand in Höhe von 2,5 m zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich i. d. R. im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrandes befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z.B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen.

1.10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Laubbäume auf den Baugrundstücken

Teilgebiet MDW 1:

Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum aus den Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4, Stammumfang mind. 12 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

1.10.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 3: Klimabäume**Botanischer Name****Deutscher Name****Klimabäume 1. Ordnung***Tilia cordata* „Erecta“

Dickkronige Winter-Linde

Tilia cordata „Rancho“

Kleinkronige Winter-Linde

Tilia euchlora

Krim-Linde

Tilia tomentosa „Barbant“

Silber-Linde

Klimabäume 2. Ordnung*Acer monspessulanum*

Französischer Ahorn

Acer campestre „Huibers Elegant“

Feld-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk'

Feld-Ahorn

Acer opalus

Schneeballblättriger Ahorn

Carpinus betulus 'Lucas'

Säulen-Hainbuche

Sorbus latifolia 'Henk Vink'

Breitblättrige Mehlbeere

Pflanzenliste 4: Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des LK Reutlingen

Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung (2015)

Apfelsorten

Antonovka

Boikenapfel

Boskoop Grüne

Danziger Kant

Goldparmäne

Jakob Fischer

Josef Musch

Maunzenapfel

Ruhm aus Kirchwärdler

Transparent

Welschisner

Bittenfelder Sämling

Bohnapfel

Brettacher

Deans Codlin

Hauxapfel

Jakob Lebel

Landsberger

Rheinischer Winterrambur

Sonnenwirtsapfel

Unseldapfel

Birnensorten

Doppelte Philipsbirne

Gelbmöstler

Jagdbirne

Herzogin Elsa

Kongressbirne

Luxemburger Mostbirne

Nägelesbirne

Oberösterreichischer Weinbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Ulmer Butterbirne

Zwetschgen, Pflaumen

Ersinger Frühzwetschge

Graf Althans Reneklode

Große Grüne Reneklode

Hauszwetschge

Mirabelle von Nancy

Wangenheimer Frühzwetschge

1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Eine Überschreitung um maximal 0,50 m und eine Unterschreitung um max. 1,00 m von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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 Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.12 Maßnahmen zum Ausgleich

(§§ 9 (1a) und 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Herstellung einer typischen Fettwiese

Als baurechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf dem Flurstück 358, Gemarkung Mörsingen, eine typische Fettwiese herzustellen. Die Wiese ist zu Beginn der Maßnahme durch entsprechende Maßnahmen zur Herstellung einer typischen Fettwiese zu bewirtschaften. Alternativ ist durch mehrmaliges Fräsen Offenboden zu schaffen und eine Ansaat mit gebietseigener, zertifizierter Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) durchzuführen. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Extensivierung Fettwiese und Streuobstpflanzung

Als baurechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf dem Flurstück 494, Gemarkung Mörsingen, eine artenreiche Fettwiese mit der Pflanzung von Streuobst oder alternativ Wildobstbäumen herzustellen. Die Maßnahme ist auf einer Fläche von 7.000 m², vorzugsweise im nördlichen Abschnitt umzusetzen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 12 m x 15 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die intensiv genutzte Fettwiese ist zu Beginn der Maßnahme durch entsprechende Maßnahmen zur Herstellung einer artenreichen Fettwiese zu bewirtschaften. Alternativ ist durch mehrmaliges Fräsen Offenboden zu schaffen und eine Ansaat mit gebietseigener, zertifizierter Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland) durchzuführen. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen.

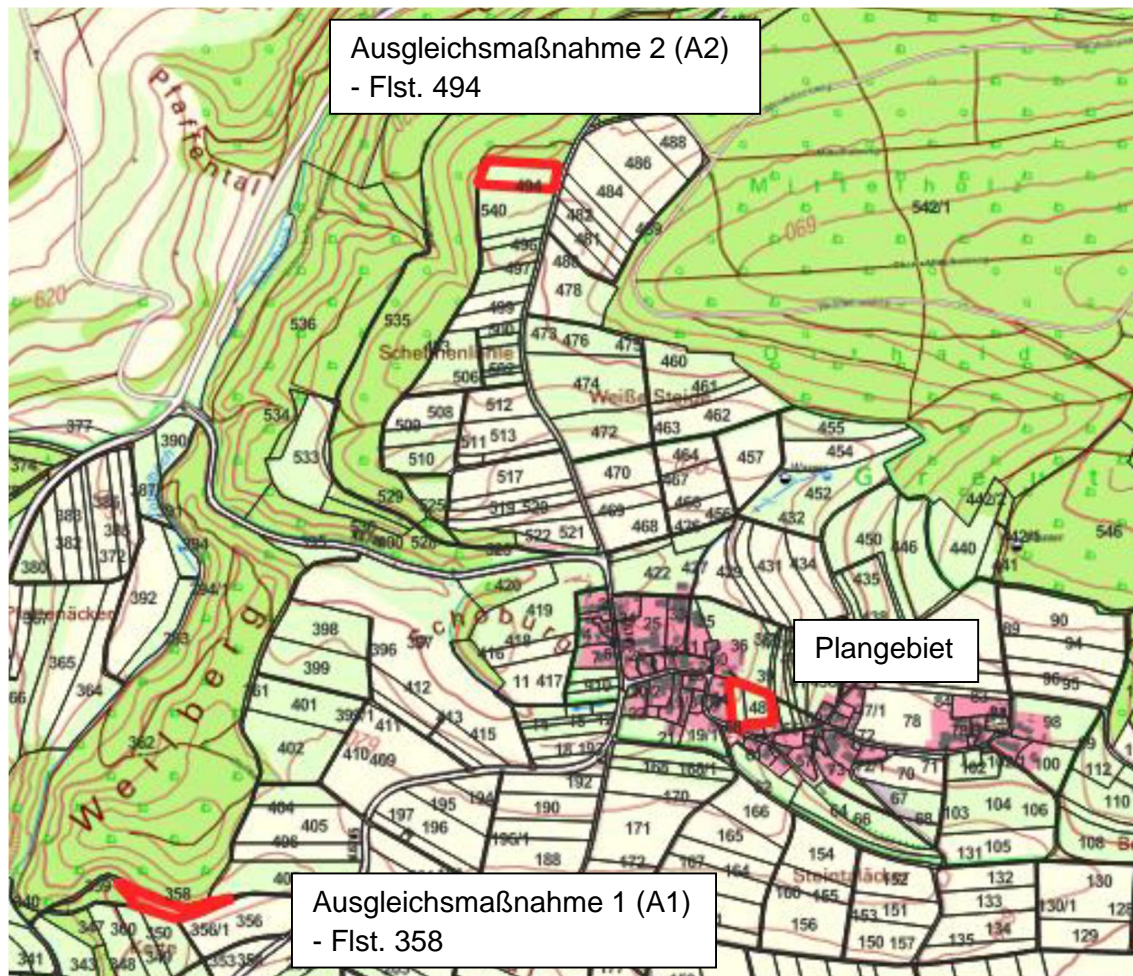


Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist gemäß Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Baugrund

Zur Erkundung des Baugrunds wird ein baugrundgeologisches Gutachten empfohlen. Grundsätzlich ist bei einer Hangbebauung zu prüfen, welche Auswirkungen die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf Unterlieger hat. Auf das Regelwerk DWA-Arbeitsblatt 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

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.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiets „Kesselbrunnen / Kohlplatte“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 16.02.1987 sind zu beachten.

2.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.6 Zisternen

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 1988 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.

2.7 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind und mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

2.8 Verwendung standortgerechter bzw. gebietseigener Gehölze

Es wird empfohlen, bei Pflanzungen im Plangebiet standortgerechte und vorzugsweise heimische bzw. gebietseigene Gehölze, Klimabäume oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Für die Anpflanzung in Naturschutzausgleichsflächen sowie im Außenbereich dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste des Ursprungsgebiets 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ sowie gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Ursprungsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verwendet werden.

Soweit dafür bei Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Ursprungsgebiet 5.2 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Es wird empfohlen, für die Anpflanzung von Obstgehölzen regionaltypische Sorten zu verwenden. Außerdem wird empfohlen, auf die Anpflanzung reiner Nadelgehölzhecken zu verzichten.

Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Örtliche Bauvorschriften „Kapfäcker“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Mörsingen, 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 Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Teilgebiet MDW 1:

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei untergeordneten Bauteilen (Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc.), Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

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

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Teilgebiet MDW 1:

Geneigte Dächer sind mit anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser dürfen als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

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

Teilgebiet MDW 1:

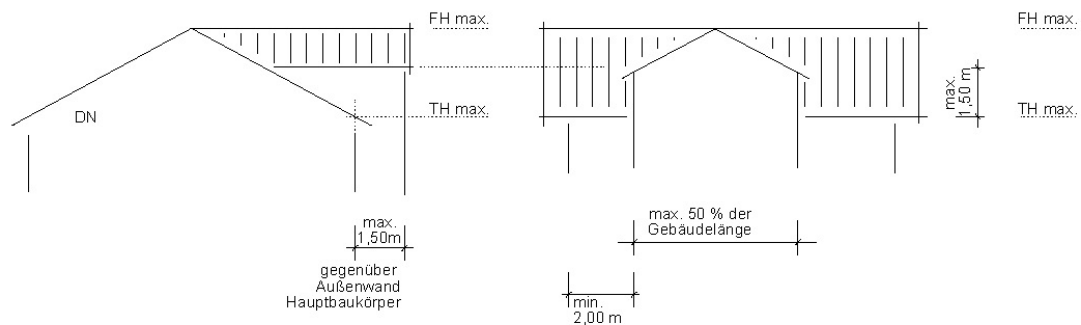
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)Teilgebiet MDW 1:

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 (1) LBO)**Teilgebiet MDW 1:

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

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)Teilgebiet MDW 1:

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)Teilgebiet MDW 1:

Als Einfriedung sind zulässig:

- Sträucher, Hecken, Buschgruppen
- Spanndrähte und Maschendrahtzäune, welche von Hecken eingewachsen werden
- Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m

Mauern sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Beplantungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf als Grünfläche angelegt, aber nicht mit Gehölzen bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Teilgebiet MDW 1:

Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen etc. genutzten Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)Teilgebiet MDW 1:

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)Teilgebiet MDW 1:

Abweichend von § 37 (1) LBO richtet sich die Zahl der auf dem eigenen Grundstück herzustellenden Stellplätze nach der Wohnungsgröße wie folgt:

Wohnungen bis 70 m ² Wohnfläche:	1 Stellplatz
Wohnungen über 70 m ² Wohnfläche:	2 Stellplätze

Dabei kann der Stauraum vor Garagen und Carports angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stirnwand bzw. Einfahrtsseite mindestens 5,50 m beträgt.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)Teilgebiet MDW 1:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg sowie die Landesbauordnung sind zu beachten.

Reutlingen, den 11.02.2026

Zwiefalten, den 11.02.2026

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

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Kapfäcker“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Kapfäcker“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Mörsingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	01.06.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	09.06.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	10.06.2016 – 11.07.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	10.06.2016 – 11.07.2016
Auslegungsbeschluss	26.07.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	03.08.2017
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	11.08.2017 – 11.09.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	11.08.2017 – 11.09.2017
Erster erneuter Entwurfsbeschluss	15.10.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Erste erneute Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025
- Erste erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	11.02.2026

Ausgefertigt:

Zwiefalten, den _____

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

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Zwiefalten, den _____

Bürgermeisterin