

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

ENTWURF

1. Bebauungsplan „Hanfgärten II, 1. Änderung“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

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 Dörfliche Wohngebiete (MDW) (§ 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:

Folgende Nutzungen gemäß § 5a (2) BauNVO:

- 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 sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

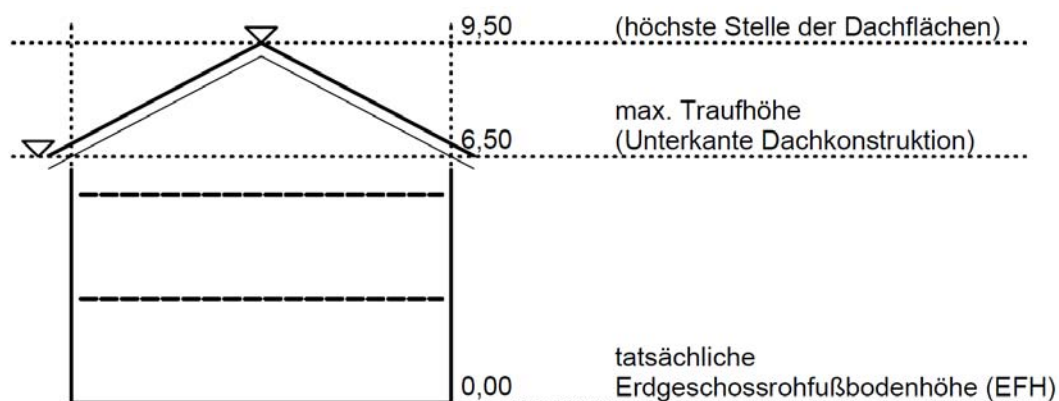
Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

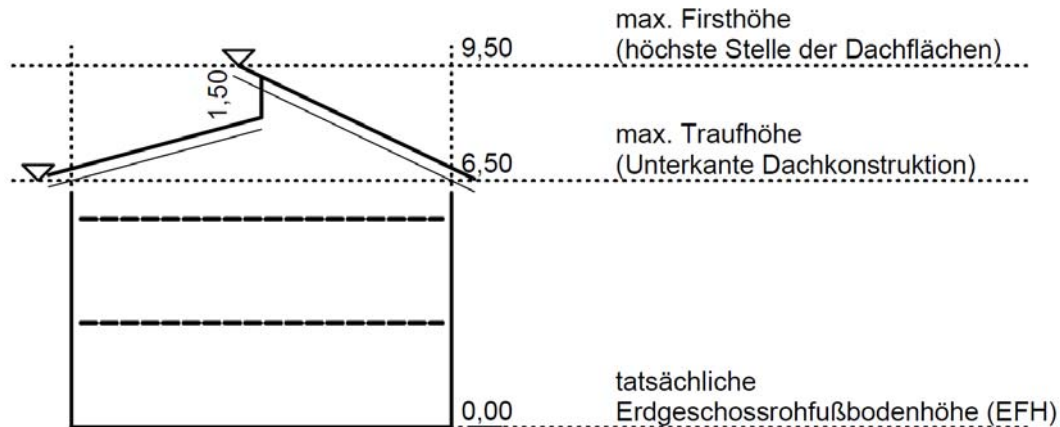
Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pultdächer) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Maximale Traufhöhe (THmax): 6,50 m

Maximale Firsthöhe (FHmax): 9,50 m

Satteldach / Walmdach

Versetztes Pultdach



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise

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

- 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.

- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze (bspw. Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 0,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

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

- 1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (außer Stützmauern) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen (außer Stützmauern) haben von öffentlichen Flächen einen Grenzabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Stützmauern sind darüber hinaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot: Pflanzung von Laubbäumen

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.

1.8 Vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Anbringen von Nisthilfen

Vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets sind insgesamt 3 Starenkästen und 6 Höhlenbrüterkästen mit einem Flugloch von 32 mm für Feldsperlinge im näheren Umfeld auf geeigneten Habitatflächen zu installieren.

Als geeignet gelten Bäume im Gemeindegebiet, die sich am Siedlungsrand, in Feldhecken oder in Streuobstbeständen befinden.

Die jährliche Reinigung und Wartung der Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.9 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.

Es gilt die eingetragene EFH auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Bei einem Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte maximale EFH für die höherliegende Ebene.

Eine höhere EFH kann zugelassen werden, sofern es die besondere Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG 11 Emeringen“ (WSG-Nr-Amt: 425.011). Die Regelungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 01.01.1995 sind zu beachten.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

ENTWURF

2. Örtliche Bauvorschriften „Hanfgärten II, 1. Änderung“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, 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)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

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

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

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

Metallische Dachmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind unzulässig, soweit nicht eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen ist.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern sind von der Attika 0,50 m abzurücken. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von der Attika verringert werden.

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

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
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.

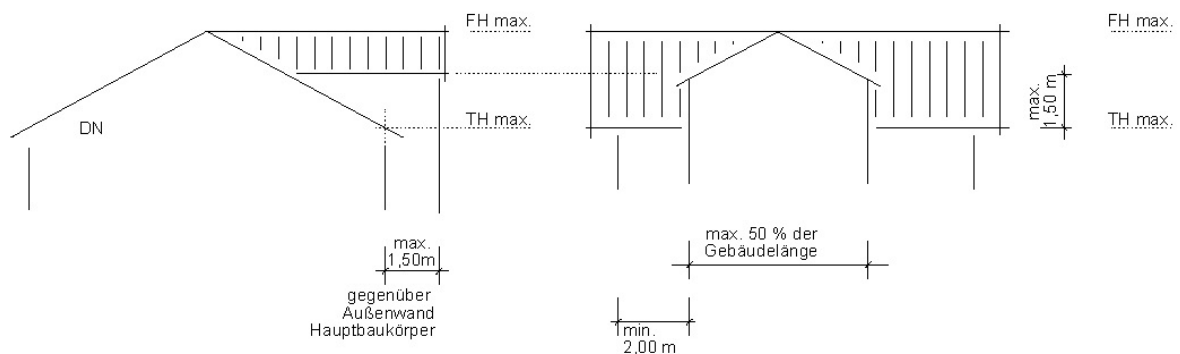
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,50 m an den Ortgang herantreten. Sie müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinanderliegende Anordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung 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 (1) 1 LBO)

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

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

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen, etc.) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.

7. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Wege, Stellplatzbereiche und Zufahrten sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Dränpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

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

Die unbebauten 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.).

9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen. Sockelmauern, die der Einfriedung dienen, über 30 cm Höhe sind nicht zugelassen.

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Für Pflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Flächen 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. Sämtliche Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

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

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

11. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor der Garage angerechnet werden.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Einfriedungen
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
11. Außenantennen
12. Niederspannungsfreileitungen
13. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 11.12.2024

Zwiefalten, den 11.12.2024

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

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hanfgärten II, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hanfgärten II, 1. Änderung“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Sonderbuch, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

	11.12.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	19.12.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	02.01.2025 – 03.02.2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	02.01.2025 – 03.02.2025

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.

Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Zwiefalten, den _____

Bürgermeisterin