

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Entwurf

Proj.-Nr. 133016

Datum: 22.09.2022

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S.1 1, 4)

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2020 (GBl. S. 1233)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zul. geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) 15. BauGB

- 1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von Bebauung und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und dienen der Zweckbestimmung „Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse“.
- 1.2 Ferner gilt für „Grünfläche 10 Erms-Insel“ folgende Festsetzung:
Am östlichen Rand des Geltungsbereichs auf Flurstück 1878 ist ein „Einlaufbauwerk Druckrohrleitung für die Wasserkraftanlage T136“ zulässig. Sanierungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Bauwerks sind zulässig. Eine flächige Erweiterung des Bauwerks ist zu vermeiden. Eine Erweiterung des Bauwerks ist zulässig, soweit ein gesonderter naturschutz- und baurechtlicher Ausgleich erbracht wird.
- 1.3 Die Festlegung der Grenzverläufe der öffentlichen Grünflächen erfolgt unter Anwendung der unter Punkt 2.4 genannten Kriterien. Es wird darauf verwiesen.

2. Private Grünfläche

§ 9 (1) 15. BauGB

- 2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind von Bebauung und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und dienen der Zweckbestimmung „Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse“.
- 2.2 Ferner gilt für „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“ folgende Festsetzung:
Die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 588 und 582 sind zulässig. Bei Abriss der Wohngebäude ist eine Neuerrichtung im gleichen Maß und Volumen zulässig.
Die Baugrenze ist im zeichnerischen Planteil festgesetzt.
- 2.3 Bestehende Nebengebäude entsprechend der Auflistung auf der Planlegende, die zulässigerweise errichten wurden, haben im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen Bestandsschutz.
Dazu zählen: Garage, Schuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Stall, Betriebsgebäude, Wirtschaftsgebäude.
- 2.4 Die Festlegung der Grenzverläufe der privaten Grünflächen erfolgt unter Anwendung dieser Kriterienkaskade:
1. Die Grenzen der Geltungsbereiche sind an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Rechtskräftige Bebauungspläne werden nachrichtlich übernommen.
 2. Die Grenzen werden mit 5,00 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude (Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Scheune, Werkstatt, Gaststätte, Lagergebäude) angepasst. Bei mehrseitiger Angrenzung eines Gebäudes an die „Grünen Lungen“ gilt zusätzlich der seitliche Gebäudeabstand mit 5,00 m. Die Abstände der „Grünen Lungen“ zu den Hauptgebäuden werden immer senkrecht zur Gebäudekante gemessen. Verläuft die rückwärtige Gebäudekante der Hauptgebäude nicht geradlinig, wird der Abstand an der Gebäudekante gemessen, die am weitesten in Richtung „Grüne Lungen“ hervorsteht. Die Grenze der „Grünen Lungen“ wird parallel zu dieser Gebäudekante verlängert.
 3. Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Flurstücke werden auf größere Nebengebäude (Garage, Schuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Stall, Betriebsgebäude, Wirtschaftsgebäude) geprüft, die aus Platzgründen im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude erforderlich sind. Steht auf dem Flurstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zur Verfügung, werden die größeren Nebengebäude für den 5,00 m Abstand berücksichtigt und lie-

gen somit außerhalb der „Grünen Lungen“. Dabei verläuft die Grenze der „Grünen Lungen“ direkt entlang der Rückseite der berücksichtigten Nebengebäude. Ist die rückwärtige Gebäudekante der Nebengebäude nicht geradlinig, verläuft die Grenze der „Grünen Lunge“ entlang der Gebäudekante, die am weitesten in Richtung „Grüne Lungen“ hervorsteht. Die Grenze der „Grünen Lunge“ wird parallel zu dieser Gebäudekante verlängert.

4. Steht ein Nebengebäude deutlich abgerückt vor der faktischen Baugrenze, wie sie gemäß § 34 BauGB angewendet wird, werden die Hauptgebäude der angrenzenden Nachbargrundstücke für die Festlegung der Grenze verwendet. Somit lassen sich „Zwickel“, z. B. von zwei oder mehreren Seiten bebaute Flächen, vermeiden, welche die „Grünen Lungen“ im Grenzverlauf verkomplizieren.
5. Grundsätzlich bleiben Flurstücksgrenzen bei den o. g. Abstandsregelungen unberücksichtigt. Es sei denn, sie dienen der vereinfachten Abgrenzung.

3. Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11. BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerweg“ und sind als Fußgängerwege und Fußgängerbrücken über die Erms zu erhalten und unterhalten.

C Hinweise

1. Gewässerrandstreifen

§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG

Für die Erms gilt innerörtlich der gesetzliche Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg von 5 m.

In den Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von Grünland
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
3. die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau und die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

2. Artenschutz

§ 44 (1) 1 BNatSchG

- 2.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen sollen.
- 2.2 Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist vor Abbruch von Gebäuden jeglicher Art eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (Nischenbrüter) erforderlich.
- 2.3 Maßnahmen zum Naturschutz in Grünanlagen und Gärten wie das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Wildbienen sowie eine insekten- und schmetterlingsfreundliche Bepflanzung werden empfohlen. Auf den „Netzwerk Grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ als Anlage zum Umweltbericht in der Begründung wird verwiesen.

3. Altlasten

§ 3 LBodSchAG

Im Bereich der Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms befindet sich teilweise der im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen dokumentierte Altstandort „AS Badstubengasse 25“ (Objekt Nr. 04531). Dieser ist mit B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevanz) bewertet. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind. Im Fall von Aushubarbeiten ist mit erhöhten Entsorgungskosten auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte zu rechnen.

In der unmittelbaren Umgebung des Bereichs Grünfläche 10 Erms-Insel befinden sich mehrere Flächen des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK, die jedoch sämtlich mit B (Belassen) bewertet sind. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind. Sollten hier Auffälligkeiten des Untergrundes auftreten (z. B. Ölspuren, Verfärbungen, auffälliger Geruch), wird die Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Reutlingen zu informieren sein.

4. Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 DSchG

Sollten während Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder die Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms 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.