

**Gemeinde
Dettingen an der Erms**
Landkreis Reutlingen



Bebauungsplan

„Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 06.09.2023**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Bahnhof-Eisenlohrareal – 5. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

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).

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Der Bebauungsplan wird im dargestellten Geltungsbereich wie folgt geändert:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Urbanes Gebiet, MU**
(§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 – 6 BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Nicht zulässig sind:

Die nach § 6a (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl

(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,8 zur Herstellung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Maßgeblicher Bezugspunkt für die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) ist der sich in Verlängerung der Mitte des geplanten Hauptgebäudes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ergebende Schnittpunkt (Abb.1). Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Hauptgebäudes ergebende höher gelegene Punkt maßgebend (Abb.2).

Abb. 1

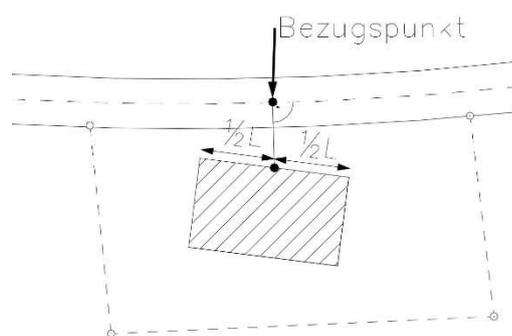
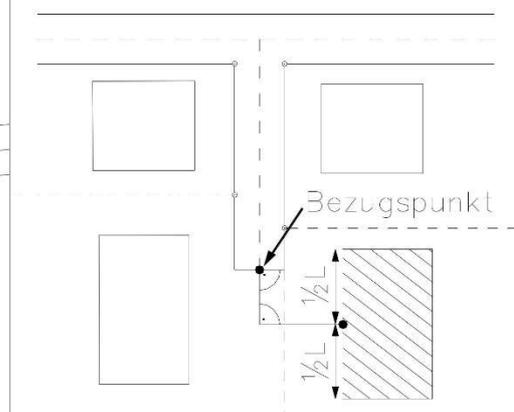


Abb. 2



Die EFH darf um höchstens 0,30 m überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen

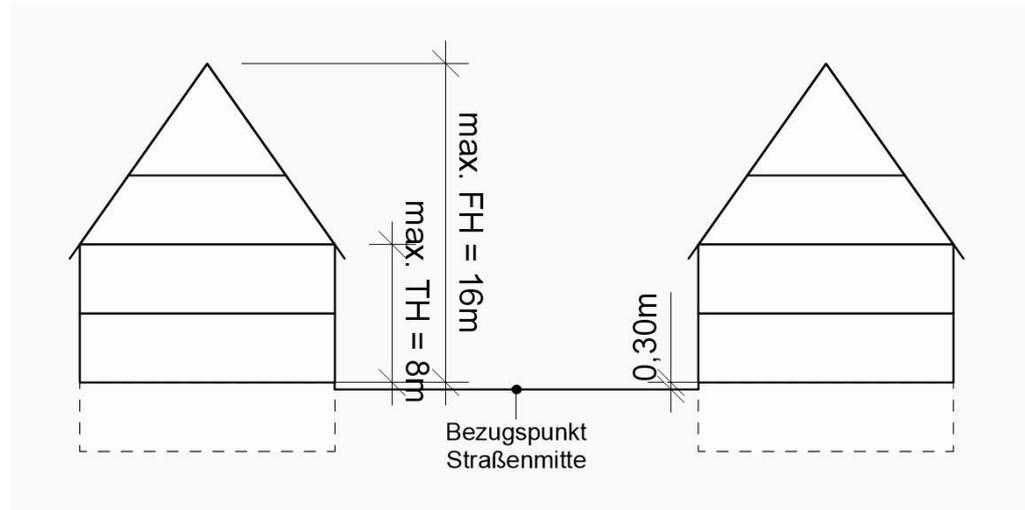
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bemisst sich zwischen der errechneten

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb für die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bemisst sich zwischen der errechneten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante First.



2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu bauen.
Die Höhe der Hauptgebäude darf die in der Planzeichnung eingetragenen Werte nicht überschreiten.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Offene Bauweise (o):
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen.

7. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.
Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das natürliche Gelände darf maximal bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abgegraben oder aufgeschüttet werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

9.1 Pflanzgebot

Auf dem in der Planzeichnung eingetragene Pflanzgebot sind standortgerechte Einzelbäume, Hochstämme und Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese mit gleichwertigen arttypischen Pflanzungen zu ersetzen.
Abweichungen von den angegebenen Standorten sind zugelassen.

Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden im dargestellten Geltungsbereich wie folgt geändert:
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachaufbauten

Grundsatzbestimmungen

(1) Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche sind nur einheitliche Gaubenformen zulässig.

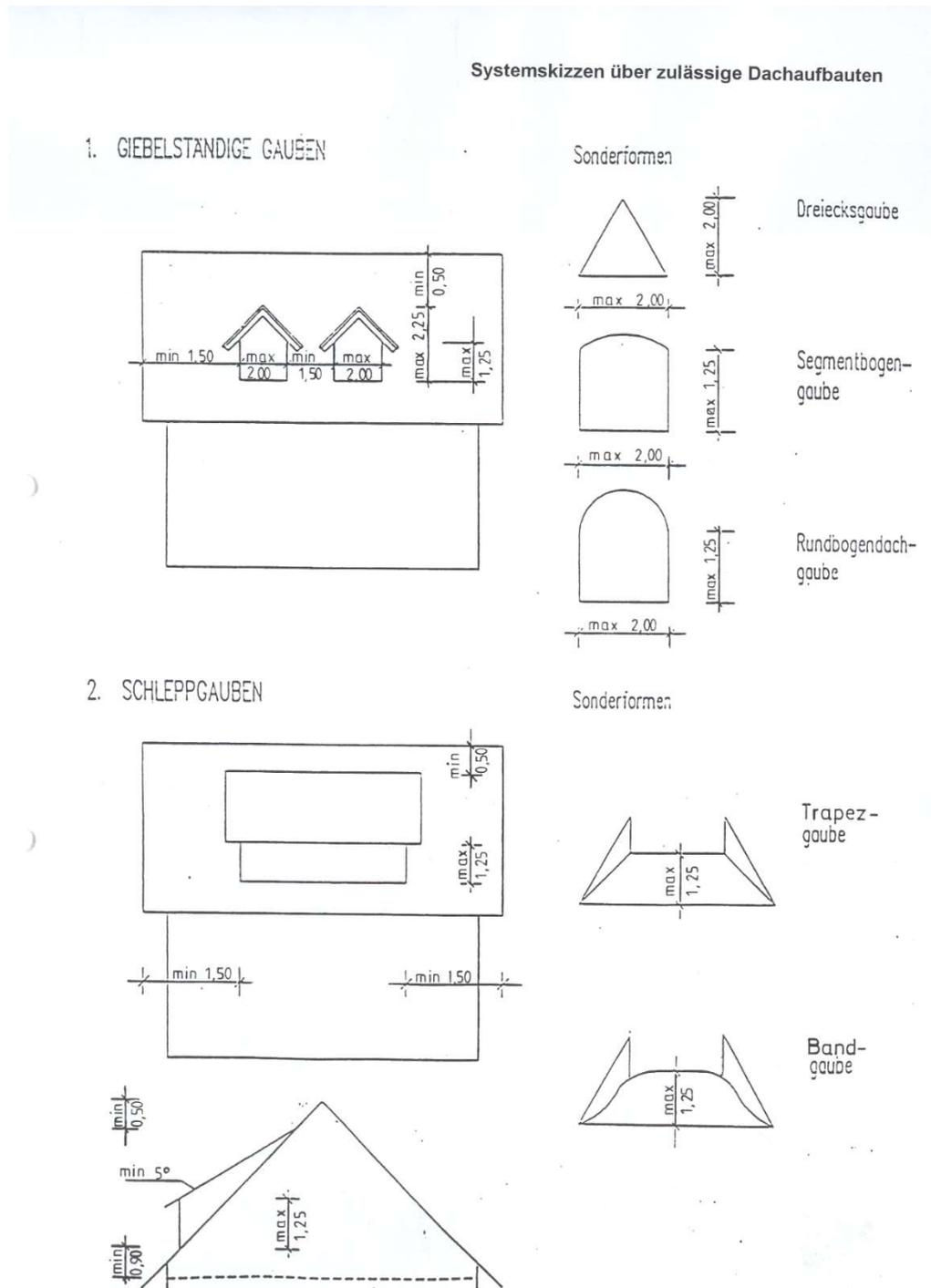
(2) Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und darüber hinaus nur bei einer vorhandenen oder geplanten Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig.

(3) Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachstehenden Systemskizzen gem. "Anlage I" grundsätzlich zulässig:

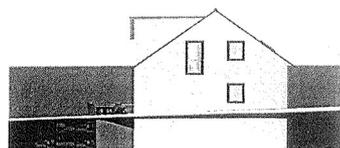
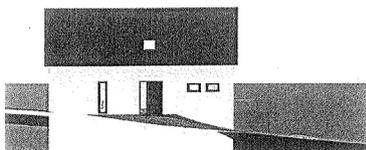
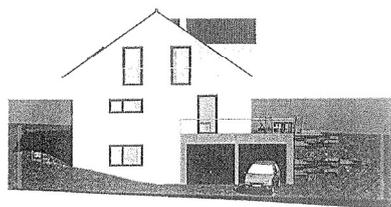
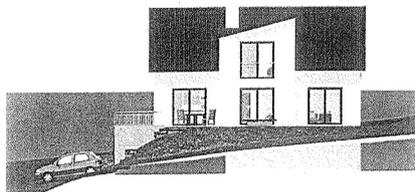
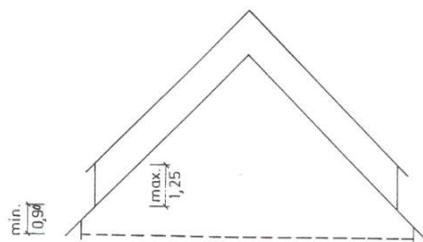
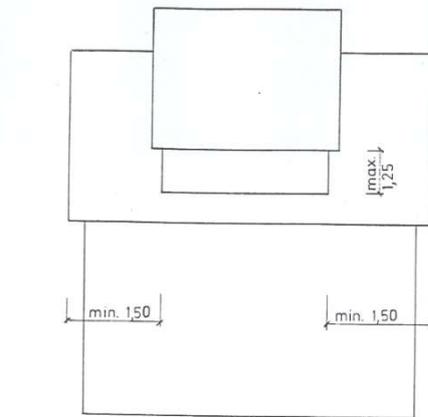
- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach mit den Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldächern)
 - Gauben mit einem Segment- oder Rundbogendach

- b) Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Bandgauben

c) Dachaufsattelungen



3. DACHAUFSATTELUNGEN



Allgemeine Bestimmungen

(1) Der seitliche Abstand vom Ortgang bis zur Aussenkante des Dachaufbaus muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Unterkante des Dachaufbaus muss mindestens 0,90 m über den Schnittpunkt der OG-Decke mit der Dachhaut liegen.

(2) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

(3) Wangen und Stirnflächen sind gestalterisch dem Gaubendach oder der Gebäudefassade anzupassen.

Einzelbestimmungen

Für die zulässigen Dachaufbauten gelten folgende Einzelbestimmungen:

(1) Giebelständige Gauben / Pultdachgauben

a) Die giebelständigen Gauben einschl. der Dreiecksgauben sollten in etwa die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

b) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.

c) Pultdachgauben werden als Sonderform der giebelständigen Gauben ausnahmsweise zugelassen, wenn diese die Architektur des Gebäudes nicht negativ beeinflussen und die Umgebungsbebauung insgesamt nicht beeinträchtigen (z. B. historischer Ortskern).

(2) Schleppgauben

a) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.

b) Im Übrigen wird auf die obenstehenden Systemskizzen verwiesen.

(3) Dachaufsattelungen

Einzelbestimmungen für Dachaufsattelungen:

a) Die Höhe der Dachaufsattelungen darf die oberste Dachbegrenzung, wie sie sich bei maximaler Ausnutzung des Baufensters und der höchst zulässigen Dachneigung ergeben würde, nicht überschreiten.

- b) Für die Aufsattelung wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude vorgeschrieben.
- c) Die Dachaufsattelungen sind mit demselben Material wie das Hauptdach zu decken. Unterteilungen und Quergiebel sind nicht zulässig.
- d) Die Unterkante der Dachaufsattelung muss mindestens 0,90 m über dem Schnittpunkt der Obergeschoss-Decke mit der Dachhaut liegen. Von diesem Punkt aus gemessen darf die Traufhöhe der Dachaufsattelung max. 1,25 m betragen.
- e) Aufsattelungen sind nur zulässig auf Dächern ohne Dachgauben und Quergiebel.
- f) Im Zusammenhang mit Anbauten sind Aufsattelungen im Wege einer Einzelprüfung zu beurteilen, wobei in diesen Fällen Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit sich dadurch eine gestalterisch verträgliche und funktional sinnvolle Lösung ergibt.

Erweiterung bestehender Gauben (Ausnahmen)

Bei der Erweiterung bestehender Gauben darf im Wege einer Ausnahme die bisherige technische Ausführung weitergeführt werden.

Analoge Anwendung für Quergiebel

Die vorstehenden Bestimmungen über Dachgauben gelten analog auch für Quergiebel.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und erhalten.

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Gebäudekante und Straße) sind höhenmäßig der Straße anzugleichen.

3. Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 Landesbauordnung) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze (notwendige Stellplätze) wie folgt herzustellen:

Für Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
Für Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
Für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

4. Einfriedungen und Stützmauern

Stützmauern dürfen nur im baulichen Zusammenhang von Hauptgebäuden sowie Tiefgaragen errichtet werden.

Stützmauern dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Außerkrafttreten, rechtliche Bindungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen und Vorschriften außer Kraft.

D. Hinweise

1. Bodenschutz - Behandlung von Erdaushub

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

2. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten, o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug des Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag minimiert wird. (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen).

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Baurechtsbehörde bzw. Bauherrn zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

4. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB) und umweltfreundliche Beleuchtung

Die Anlagen für Kabelverteilingsschächte, Verkehrsschilder und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind auf privatem Grund entlang dem öffentlichen Straßenraum von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 06.09.2023

citiplan GmbH

Dettingen an der Erms, den
Bürgermeister Michael Hillert