

LANDKREIS: REUTLINGEN
GEMEINDE: DETTINGEN AN DER ERMS
GEMARKUNG: DETTINGEN

VORENTWURF

**Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ – 3. Änderung**

Anmerkung: Zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung und Textteil werden in der Originalfassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO.

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO)

1.2 Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Zweckbestimmung gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.2.1 Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte

Die Fläche für Gemeinbedarf dient ihrer Zweckbestimmung nach der Unterbringung von Kindergärten und Kindertagesstätten. Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für Kindergärten und Kindertagesstätten und die mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Nebenanlagen, einschließlich Parkplatzanlagen für KFZ- und Fahrradstellplätze.

1.2.2 Zweckbestimmung Festwiese und Parkplatz

Die Fläche für Gemeinbedarf dient ihrer Zweckbestimmung nach der Unterbringung von Flächen für eine Festwiese und für KFZ-Stellplätze.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO i.V. mit §20 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

1.5 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Im Bereich WA sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudeaußenkanten von Hauptgebäuden sind parallel bzw. rechtwinklig zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen auszurichten. Für einzelne Gebäudeaußenseiten sind Abweichungen möglich.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichende Gebäudeausrichtungen zulässig.

1.7 Flächen für Garagen, überdachte und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

Im Bereich WA gilt:

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Überdachte und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im zeichnerischen Teil eingetragenen und mit ST/CP bezeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit ST/CP bezeichneten Flächen zugelassen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit von Belagsflächen:

Offene private und öffentliche Stellplätze, deren Zufahrten, Rettungswege und Notwege sowie Fußwege und befestigte Platzflächen sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) herzustellen. Alternativ sind verdunstungsfähige Belagsarten zu wählen. Ausnahmen sind für zwingend barrierefrei herzustellende Flächen möglich. Be- und Entladeflächen für LKW und Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

1.8.2 Dachbegrünung:

Dachflächen von Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen mit einer Dachneigung $\leq 10^\circ$ sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht zu überdecken und auf mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig.

1.8.3 Außenbeleuchtung, Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten:

Für die Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung) sind umweltverträgliche Leuchtmittel (z. B. warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist mit geschlossenen und nach unten abstrahlenden Beleuchtungskörpern herzustellen.

1.8.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt:

1.8.5 Artenschutz (Gebäude):

Im Fall von Sanierungs- bzw. Abbruchsarbeiten an bestehenden Gebäuden sind eine Gebäudequartierskontrolle und bei Bedarf Maßnahmen durchzuführen. Zukünftige Abbruchs- bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Gebäude nicht durch Vögel oder Fledermäuse belegt sind.

1.8.6 Artenschutz (Gehölze):

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

1.8.7 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m² Größe oder mit einer Scheibenbreiten von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z.B. Reflexionsgrad von 15% in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen.

1.8.8 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Hinweis: *Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.9.1 Fläche für Pflanzgebot Pfg1, Hecke (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für Pflanzgebot ist mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern als mindestens zweireihige Hecke zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Hecke ist auf 1,5m begrenzt.

1.9.2 Fläche für Pflanzgebot/Pflanzbindung Pfg2 (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Fläche für Pflanzgebot/Pflanzbindung ist als Wiesenfläche anzulegen. Die bestehenden Bäume innerhalb der Fläche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.9.3 Pflanzgebot Baumpflanzungen im Bereich WA (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10m² zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird.

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mind. 20 – 25 cm, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Baumpflanzungen für Stellplätze gemäß 1.9.3, Satz 1 werden angerechnet. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m² betragen.

1.9.4 Pflanzbindung für Einzelbäume (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich (§9 Abs. 1a BauGB i.V. mit §1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachform und Dachneigung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° Dachneigung zulässig und extensiv zu begrünen (siehe hierzu auch 1.8.2).

2.3 Dachaufbauten (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Aufbauten (z.B. Dachausstiege, Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung, Aufzugsüberfahrten) und als Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen) zugelassen.

2.4 Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen herzustellen. Sie sind dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

3 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ außer Kraft.

4 Hinweise

- 4.1** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 4.2** Für jedes Bauvorhaben wird eine Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 4.3** Werden bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser oder Quellwasseraustritte angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einzustellen und das Landratsamt Reutlingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden sind wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.
- 4.4** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiwig) wird hingewiesen.

- 4.5** Auf die Bestimmungen von §2 Abs.3 LBodSchAG, wonach bei Vorhaben von mehr als 0,5ha auf den Boden eingewirkt wird, ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen ist, wird hingewiesen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.
- 4.6** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.
- 4.7** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden, beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 4.8** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist das Landratsamt Reutlingen zu informieren und weitere Maßnahmen sind abzustimmen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 4.9** Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §44 BNatSchG wird hingewiesen. Insbesondere dürfen Rodungsarbeiten nach §39 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 4.10** Auf die Vorgaben des §21 NatSchG BW zu Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler wird hingewiesen. Es wird empfohlen die Außenbeleuchtung, insbesondere auf zur Landschaft zugewandten Seite, mit Zeit- oder Sensoren-gesteuerten Abschaltvorrichtungen (z.B. Bewegungsmelde, Zeitschaltuhr) zu erstellen und die Beleuchtungszeiten auf die tatsächlich notwendige Zeit zu begrenzen, bzw. soweit möglich nachts auszuschalten. Auf aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation 3, Anlage Umweltbericht).
- 4.11** Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
- 4.12** Bezüglich baulicher Maßnahmen gegen Vogelschlag wird auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) verwiesen.
- 4.13** Bei der Nutzung von Betriebswasseranlagen ist eine Anzeige nach § 13 der TrinkwVO erforderlich.

- 4.14** Auf den Umweltbericht des Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung und die als Anlage zum Umweltbericht beigefügten Bauherreninformationen zu Belagsflächen, zu Dachbegrünung und Photovoltaik sowie zu Beleuchtungsanlagen wird verwiesen.
- 4.15** Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sollten Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rotfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen gesichert werden (Maschenweite < 0,5 cm).
- 4.16** Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

LANDKREIS: REUTLINGEN
GEMEINDE: DETTINGEN AN DER ERMS
GEMARKUNG: DETTINGEN

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Schul-, Sport, Freizeitzentrum“ – 3. Änderung**

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 03.04.2024

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projektnr. 2023273

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §2 Abs.1 BauGB	am	25.01.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am	
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.1 BauGB	vom	bis
Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB		am
Veröffentlichung im Internet §3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB		am
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am	

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ – 3. Änderung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Dettingen an der Erms vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Dettingen an der Erms,

Michael Hillert -Bürgermeister-