

**Gemeinde  
Dettingen an der Erms  
Landkreis Reutlingen**



# **Bebauungsplan**

## **„Schwalbenstadt II“**

**Textteil und Örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 28.06.2024**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Schwalbenstadt II“**

### **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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

###### Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

###### **Rechtsverordnungen:**

###### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

###### **Sonstiges Sondergebiet „Pflege und Betreuung“, SO** (§11 BauNVO)

Zulässig sind ein Pflegeheim mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt, sowie ein Wohnheim mit Tagesstruktur für Personen mit Behinderung.

Zulässig sind Dienstleistungen, die vorrangig dem Pflegeheim mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt und der Betreuung dienlich sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen.

**Grundflächenzahl**  
(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die maximale GRZ im SO beträgt 0,6.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhen über NN gelten die Eintragungen in der Planzeichnung

Gemäß § 16 (6) BauNVO darf im Plangebiet die maximale Gebäudehöhe durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln und Anlagen zur solaren Energiegewinnung ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise: (a)

Es gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Fläche mit Geh- und Fahrrechten ist von Nebenanlagen freizuhalten.

---

Nebenanlagen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

**6. Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**7. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. Ziff. 2 der Örtlichen Bauvorschriften herzustellen.

Gewässerrandstreifen (M1) - Biotopschutz

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen entlang des Gewässerrandstreifens, die sich im Geltungsbereich oder daran angrenzend befinden, sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**Vermeidungsmaßnahmen**

Brutvogelschutz:

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.

Fledermausschutz:

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung nur zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.

#### Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m<sup>2</sup> 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.

### **Sonstige Vermeidungsmaßnahmen**

#### Umweltfreundliche Beleuchtung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel mit bedarfsgerechtem Betrieb mittels Bewegungssensoren, Dimmung oder Zeitschaltuhren (mit Abschaltung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang) zu verwenden. Folgende Ausführung der Lampen sind zulässig: max. 2.700 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten und keine Strahlungsabgabe über die Horizontale (Full-Cut-Off-Leuchte), Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 60°C.

### **Pflanzgebot**

#### Pflanzgebot 1:

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einer Substratschicht von mind. 10 cm, auch unter Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie, zu versehen.

#wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

### **Pflanzbindung**

#wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

## **9. Geh- und Fahrrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gr = Gehrechte

Fr = Fahrrechte

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Flurstücke 5743, 5744, 5745, 5746, 5747, 5748, 5749, 5750, 5751/1, 5751/2, 5751/3 festgesetzt.

Flächen mit Geh- und Fahrrecht sind von Bebauung freizuhalten.

---

## **Bebauungsplan „Schwalbenstadt II“ Gemeinde Dettingen an der Erms Landkreis Reutlingen**

### **B. Örtliche Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlage:**

##### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

##### **Dachform und Dachdeckung**

Dächer mit Flachdach sind gemäß Pflanzgebot 1 mit Dachbegrünung auszuführen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

##### **Fassadengestaltung**

Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

#### **2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

**3. Einfriedungen und Stützmauern**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern können ausnahmsweise, aufgrund der topografischen Verhältnisse, zugelassen werden.

Einfriedungen sind nur mit Hecken und Zäunen bei außenliegendem Bewuchs zulässig. Die Gesamthöhe ist auf 1,80 m beschränkt.

Nicht-heimische Heckensorten sind unzulässig.

**4. Niederspannungsfreileitungen und Satellitenempfangsanlagen**  
(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder an das Breitbandkabel möglich ist, ist je Gebäude nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.

Antennen, die auf dem Dach angebracht werden, dürfen die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten.

**5. 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**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll nach Abschluss der Arbeit möglichst wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend, nach seiner Eignung getrennt, einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

### **2. Grundwasser**

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasser-rechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. Für Erdaufschlüsse (zum Beispiel Bohrungen zur Baugrunderkundung oder für Tiefgründungen) ist eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg erforderlich.

### **3. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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 (Landesamt für Denkmalpflege (Abt. 8 Regierungspräsidium Stuttgart), Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 4. **Artenschutz**

##### Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

##### Falleneffekte

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 bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

##### Anregung

Es wird allgemein angeregt, Nistkästen und Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

#### 5. **Umweltfreundliche Beleuchtung**

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“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen sowie das Kapitel 5 „Lichtverschmutzung– Umweltauswirkungen künstlicher Beleuchtung“ in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) herausgegeben von der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH wird hingewiesen.

#### 6. **Nutzung der Solarenergie**

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

Aufgestellt: Pfullingen, den 28.06.2024

citiplan GmbH

Dettingen an der Erms, den .....

.....  
Bürgermeister Michael Hillert