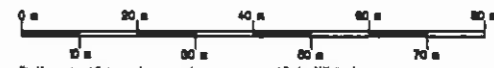




**B-PLAN  
UNTERS HART III**

WA	TH max. 4,00m TH min. 8,00m
0,4	-
SD, WD	DN
	30°-45°

WA	TH max. 4,00m TH min. 8,00m
0,4	-
SD, WD	DN
	30°-45°



Die Messgrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Blatt 68/158) zur Verfügung gestellt.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN "HART WEST"

#### GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

###### 1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

###### 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

##### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Im WA (Allgemeines Wohngebiet):

Traufhöhe (TH max)	4,40 m
Firsthöhe (FH max)	8,50 m

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen.

##### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**  
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig.  
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).  
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**Öffentliche Grünfläche**

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden bzw. zu erhalten. Die Nutzung als Kinderspielplatz ist zulässig.

**Verkehrsgrünfläche V1**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und mit hochstämmigen Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

**1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

**Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Verminderung des Niederschlagsabflusses aus dem Baugrundstück ist eine bewirtschaftete Zisterne mit einem Drosselabfluss mit Anschluss an den Mischwasserkanal auf jedem Baugrundstück zu erstellen. Sämtliche private Niederschlagsflächen wie Dachflächen, Hofflächen und Stellplätze sind an diese Zisterne anzuschließen.  
Das Speichervolumen muss mindestens 5 m<sup>3</sup> betragen. Je 100m<sup>2</sup> befestigter versiegelter Fläche sind mindestens 1,5m<sup>3</sup> Zisternenfüllvermögen im bewirtschafteten Bereich der Zisterne vorzuhalten.

Die Entwässerung ist in den Baugesuchen darzustellen.

**1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

**Maßnahme 1: Ableitung des Niederschlagswassers**

Dachflächen:

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. bleiben dabei außer Betracht.

**1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**Pflanzgebot 1: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen**

Entlang der Haupterschließungsstraßen sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

**Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf privaten Flächen**

Entlang der Haupterschließungsstraßen sind auf privater Fläche hochstämmige Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen parallel zur Straße um bis zu 3 m sind zulässig.

**Pflanzgebot 3: Kleinkronige Bäume entlang der Südostgrenze**

Entlang der Südostgrenze des Geltungsbereichs sind kleinkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 oder ortstypische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte dienen als Anhaltspunkt. Abweichungen parallel zum Feldweg um bis zu 3 m sind zulässig.

**Pflanzgebot 4: Laubbäume in den Gärten**

Pro Baugrundstück bis 500 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum, pro Baugrundstück über 500 m<sup>2</sup> Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzgebote 2 und 3 werden auf diese Festsetzung angerechnet.

**Pflanzgebot 5: Wildgehölzhecke an der Südwest- und Nordwestgrenze**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist eine zweireihige, geschlossene Gehölzbe-pflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50m nicht überschreiten. Zusätzlich dazu sind in wechselnden Abständen pro 100 laufende Meter Länge der Pflanzung mindestens 5 Bäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

**1.11 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1: Bäume**

Standortgerechte, großkronige Bäume für private Flächen:

Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>

Kleinkronige Bäume für private Flächen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Wildbire	-	Pyrus pyraister
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

**Pflanzenliste 2: Sträucher**

Standortgerechte Sträucher für private Flächen:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weissdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

**1.12 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Bindung 1: Erhalt von Laubbäumen**

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgehende Bäume sind durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

**1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)**

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die EFH ist im Lageplan eingetragen; beim Bauvorhaben sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Von der im Lageplan festgesetzten EFH können bei besonderen topografischen Verhältnissen auf einzelnen Grundstücken von der Baurechtsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

**2. Hinweise**

**2.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

**2.2 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

**2.3 Baugesuchsunterlagen**

Den Baugesuchsunterlagen sind zwei Geländeschnitte mit Darstellung des Gebäudes und des bestehenden und geplanten Geländes beizufügen.

**2.4 Geotechnik**

Nach der geologischen Karte bilden unterhalb der natürlichen Lockergesteinsauflage verkarstete Kalkgesteine des Oberjura den Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zur Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fundstellen in Form offener oder lehmgefüllter Spalten, zu Erschließungen und Gründungen in Nähe des vorhandenen steileren Geländeabfalls, dessen möglicher Einfluss auf das Planungsvorhaben anhand der Planungsunterlagen allein nicht näher beurteilt werden kann u. dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**2.5 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb weiteren Schutzzone (Zone III B) des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den TB Ahnhausen der Stadt Hayingen.

Aus hydrologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (3. Aufl. UVM 2001) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/III A von Wasserschutzgebieten i. d. R. verboten ist. In der Zone III B ist über die Erlaubnisfähigkeit einzelfallbezogen zu entscheiden.

Das Plangebiet wird künftig in der „Weiteren Schutzzone B“ (Zone III B) des Wasserschutzgebietes „Brunnen Anhausen Erweiterung“ für die Grundwasserfassung von Hayingen-Anhausen liegen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend den Vorschriften der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Auf die Änderungen in Bezug auf die Prüffristen und die Lagermengen, die nach Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung gelten werden, wird hingewiesen. Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und entsprechend der Vorschriften der Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreisgesundheitsamt, sind zu beachten.

**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)**

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HART WEST"**

**GEMEINDE GOMADINGEN, KREIS REUTLINGEN**

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Walmdach auszuführen, oder als Schleppdach in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Flachdachgaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt sind.

2. **Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

3. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für die Dachdeckung sind Materialien in gedeckten erdigen, ziegelroten, schwarzen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.  
Flachdachgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

4. **Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.

5. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
6. **Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Bepflanzung ist soweit wie möglich mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 durchzuführen.
7. **Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**  
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
8. **Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**  
Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.
9. **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
  1. Dachform und Dachneigung,
  2. Dachaufbauten,
  3. Dacheindeckung,
  4. Stützmauern,
  5. Einfriedigungen
  6. Freiflächen,
  7. Stellplätze,
  8. Aufschüttungen und Abgrabungen.

Aufgestellt: Reutlingen, den 14.06.2005

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