

# **Stadt Bad Urach Landkreis Reutlingen**

## **Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seltbach“ in Bad Urach Vorhaben- und Erschließungsplan: Reitplatz mit Wohnhaus**

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen 15.13 im Lageplan M 1:200 begrenzt.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), m. W. v. 01. März 2010

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 09.12.2004

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S.615) rechtskräftig seit dem 01.03.2010.

Gemeindeordnung (GmO) für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert am 24.07.2000 (GBl 1999 S. 581).

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Sondergebiet (SO) gewerblicher Reitbetrieb, Pferdehalter, Betriebsleiterwohnung, Ferienwohnung, Reitplatz gem. § 11 BauNVO

Die Betriebsleiterwohnung ist ausschließlich i. V. m. dem Reitbetrieb zulässig. Die Ferienwohnung kann nicht als Wohnung mit ständigem Wohnsitz umgenutzt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO):**

### **SO 1 Bauliche Anlage**

Grundflächenzahl: GRZ 0,2

### **Gebäude Höhen**

Die Traufhöhe TH wird mit maximal 4,20 m festgelegt und darf nicht überschritten werden (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH, (siehe Eintrag im Plan)).

### **SO 2 Reitplatz**

Fläche für den Reitplatz als Sandplatz mit drainiertem Unterbau.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Bau NVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil festgelegt durch Baugrenzen

## **4. Bauweise, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und § 135a Abs. 2 Bau GB).**

### **SO 1 Bauliche Anlage**

Offene Bauweise (0) § 22 Abs. 2. Bau NVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen von SO 1 zulässig.

### **SO 2 Reitplatz**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

## **5. Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses**

Die auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswässer, insbesondere Dachflächen, befestigte Hof- und Stellflächen sind auf dem privaten Grundstück einer Muldenversickerung bzw. Mulden Rigolen System zuzuführen. Die Speicherung in einer Zisterne ist möglich. Die Oberflächenversickerung hat breitflächig über belebte Bodenschicht zu erfolgen (mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht).

Die Vorgaben der Stadt Bad Urach im verbindlichen Merkblatt zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sind zu beachten. Der Notüberlauf der Zisterne / Rigole ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das aufgefangene Regenwasser wird für den Reitbetrieb u. a. zur Befeuchtung des Reitplatzes verwendet und damit zur Versickerung gebracht.

**6. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB), Pflanzgebote (Pfg)/Pflanzbindung (Pfb)**

**6.1 Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a BauGB)**

Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen dürfen ausschließlich regionaltypische Obstsorten gemäß Anlage 2 verwendet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand gleichwertig zu ersetzen.

**6.2 Pflanzbindung (Pfb)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand gleichwertig zu ersetzen.

**7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB) (§ 9 Abs. 1a BauGB) (M = Ausgleichsmaßnahme planintern, A = Ausgleichsmaßnahme planextern) festgesetzt als:**

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

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich um SammelAusgleichsmaßnahmen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung regionaltypischer Obstsorten gemäß Anlage 2
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellflächen (Regelung in der Satzung über örtliche Bauvorschriften)
- Naturverträgliche Niederschlagsbewirtschaftung (Festsetzungen unter Ziff. 5)
- Verwendung nicht blendender Materialien (Regelung in der Satzung über örtliche Bauvorschriften)
- Pflanzbindungen und Pflanzgebote (Festsetzungen unter Ziff. 6)

**7.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

**M 1/Pfg 1:** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung sind drei Streuobstbäume zu pflanzen. Es sind regionaltypische Obstbäume gemäß Anlage 2 auf langlebiger Sämlingsunterlage mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**M 2:** Die bestehende Zufahrt ist inkl. Unterbau zu entsiegeln. Es ist eine ca. 60 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht inkl. 20 cm Mutterboden aufzutragen. Die Fläche ist mit gebietseigenem Saatgut, Typ Fettwiese gemäß Anlage 2, zu begrünen.

**M 3:** An geeigneten Stellen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind an bestehenden Bäumen oder an Gebäuden ein Vogelnistkasten für den Halsbandschnäpper und ein Fledermauskasten/Fledermausquartier anzubringen. Der Anflug der Kästen darf nicht durch Äste behindert werden. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

**7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend Anlage 1:**

**A 1:** Auf dem Flurstück Nr. 2014 sind gemäß Anlage 1 neun Streuobstbäume zu pflanzen. Es sind regionaltypische Obstbäume gemäß Anlage 2 auf langlebiger Sämlingsunterlage mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Streuobstbäume sind bei einer Beweidung der Fläche durch geeignete Einzäunung vor Verbiss durch Pferde zu schützen.

## II. Hinweise

### 1.1 **Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet wird künftig in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Dettingen, Metzingen und Haupt- und Landgestüt Marbach, Bereich St. Johann, 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.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Abnahme der Baugrube empfohlen.

- 1.2 Falls beim Baugrubenaushub Drainagen, Frischwasserleitungen oder Grund- und Quellwasseraustritte angetroffen werden, ist unverzüglich das Tiefbauamt bei der Stadtverwaltung Bad Urach zu verständigen.
- 1.3 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten.
- 1.4 Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß wird besonders hingewiesen. Aufgrund dessen ist anfallender Erdaushub nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.
- 1.5 Während der Baumaßnahme ist zum Schutz des angrenzenden Biotops eine geeignete Abspermmaßnahmen z. B. Bretterzaun her zu stellen. Es muss gewährleistet sein, dass während der Baumaßnahme das Biotop keinen Schaden nimmt und erhalten bleibt.

### 2. **Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen (siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg).

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg, zu verfahren.

Eine Durchmischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Bodenmengenausgleich im Plangebiet: Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

### 3. **Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Fällung oder Rodung von Bäumen und Hecken nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt (§ 44 BNatSchG).

Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sollen umweltverträgliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte.

### 4. **Biotopschutz**

Das im Westen an das Plangebiet angrenzende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 241 „Feldgehölz am Wanderparkplatz im Gewinn Burghalde“ und das im Osten an das Plangebiet angrenzende Biotop Nr. 240 „Feldgehölz bei der Jugendherberge Bad Urach“ sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 5. **Örtliche Bauvorschriften**

Für den Bereich des Bebauungsplans „Reitbetrieb Gewinn Seltbach“ in Bad Urach werden zeitgleich örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

Ausgefertigt:

Bad Urach, den 3. MAI 2023

  
Bürgermeister Elmar Rebmann



# **Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seltbach“ in Bad Urach Vorhaben- und Erschließungsplan: für Reitplatz mit Wohnhaus**

## **III. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen 15.13 im Lageplan M 1:200 begrenzt.

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), m. W. v. 01. März 2010

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 09.12.2004

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S.615) rechtskräftig ab 01.03.2010.

### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **SO 1 Bauliche Anlagen**

Wohngebäude: Dachneigung DN 30° bis max. 45° als Satteldach.

Farbe rot oder rot-braun.

Für Wirtschaftsgebäude sind wahlweise Satteldächer 15° bis 30 ° DN oder Pultdächer DN 10° bis 15 ° zulässig.

Als Pergolen oder Terrassenüberdachungen sind flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig DN 0° bis 5°.

Dachdeckung aus Tonziegel oder Betondachsteinen

Metalldacheindeckungen sind nur mit beschichteten, nicht reflektierenden Metallen zulässig. Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind davon ausgenommen. Dächer mit extensiver Begrünung sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zugelassen. Der obere Ansatz von Dachgauben muss zum First einen Abstand von mindestens 1,0m haben. Dieser Abstand ist im Verlauf der Dachneigung zu messen. Dacheinschnitte sind mit einer Überdachung zulässig.

## **2. Stellplätze und Garagenvorplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 3 und Abs.2 Nr. 2 LBO) (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Pflasterungen mit Abstandhaltern, durchlässigen Kies- und Schotterbelägen oder Rasengittersteinen herzustellen.  
Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

## **3. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen wie folgt festgelegt:

1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Wohngebäude eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

## **4. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Maschendraht, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und immergrüne Hecken.

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 1,4 m.

## **5. Fassadengestaltung (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein.

Stark glänzende und reflektierende Materialien (Metalle) sind unzulässig. Parabolantennen sind ihrem Anbringungsort farblich anzupassen.

**6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen** sind unterirdisch zu verlegen.

Ausgefertigt:

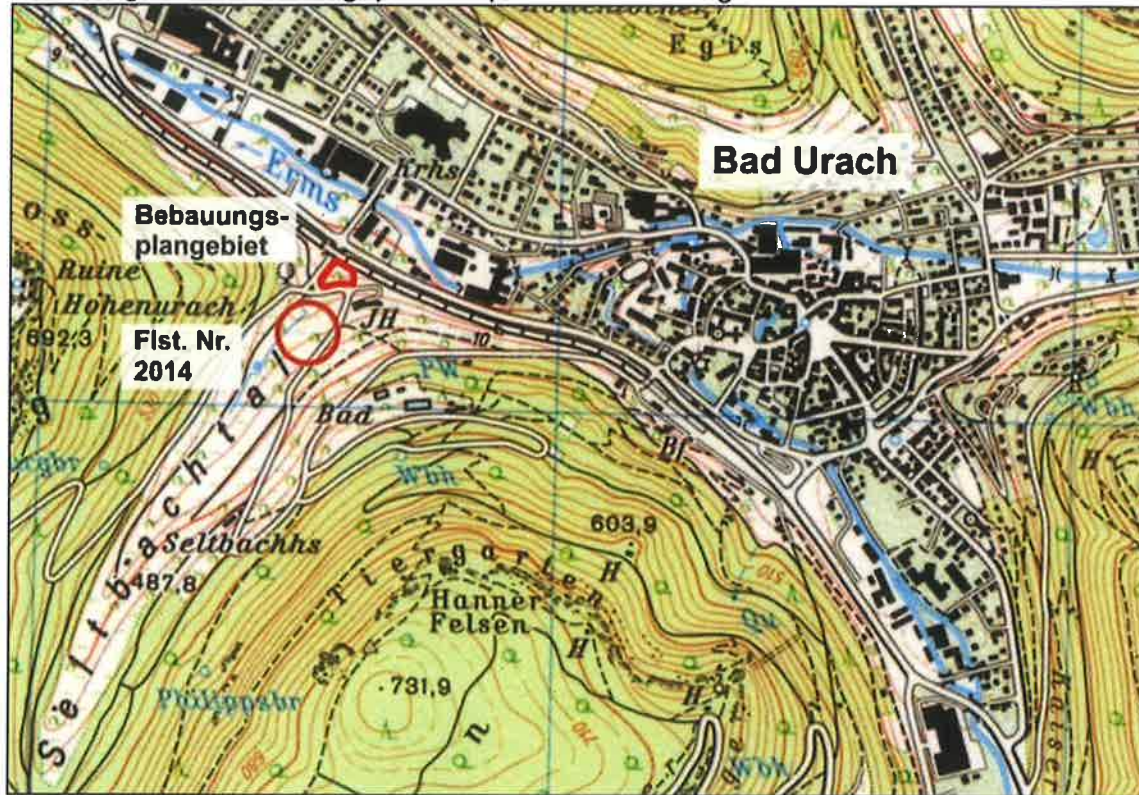
Bad Urach, den 30. MAI 2023

  
Bürgermeister Elmar Rebmann



# Anlage 1: Zugeordnete Maßnahme

Abbildung 1: Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahme



Plangrundlage: LANDEVERMESSUNGSAMT BW (2005), unmaßstäblich



Abbildung 2: Planexterne Ausgleichsmaßnahmen auf Flst. Nr. 2014



## Anlage 2: Pflanzenlisten für Naturschutz-Ausgleichsflächen (Textteil Ziff. 6, 7)

Tabelle 1: Fettwiesenmischung, Herkunftsgebiet 8 (für Bad Urach)

<b>Fettwiese</b>
Saatgutmischung „Fettwiese“ mit mind. 30 % Kräuteranteil. Bezug: Firma Rieger-Hofmann, <a href="http://www.rieger-hofmann.de">www.rieger-hofmann.de</a> oder Firma Dittrich, <a href="http://www.syringa-samen.de">www.syringa-samen.de</a> oder vergleichbare zertifizierte Produkte

Tabelle 2: Liste regionaltypischer Obstsorten

<b>Regionaltypische Apfelsorten</b>
Bittenfelder
Börtlinger Weinapfel
Brettacher
Goldgelbe Sommerrenette
Goldparmäne (Winterapfel)
Großer Bohnapfel
Grüner Fürstenapfel
Hauxapfel
Kaiser Wilhelm
Luikenapfel
Maunzenapfel
Rheinischer Winterrambour (Winterapfel)
Roter Trierer Weinapfel
Weißer Wintertafelapfel
<b>Regionaltypische Birnensorten</b>
Große Romelter Birne
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Weilersche Mostbirne
Welsche Bratbirne
Wildling vom Einsiedel
<b>Regionaltypische Kirschsorten</b>
Didikirsche
Schattenmorelle
Zipfelbachperle
<b>Regionaltypische Zwetschen- und Pflaumensorten</b>
Experens Goldpflaume
Große Grüne Reneklode
Kandeler Zuckerzwetsche
Späte Muskateller Pflaume
Wangenheimer Frühzwetsche
Washington Pflaume