

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan „Steinbruch“

Textteil und örtliche Bauvorschriften

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 17.02.2023**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Steinbruch“

Gemeinde Hülben, 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 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung:

1.1 **Gewerbliche Baufläche** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind insbesondere:

- Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Natursteinhandel und Baustoffe
- Lagerhäuser
- Lagerplätze
- Ausstellungsflächen (Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden) auf Außenflächen und innerhalb von baulichen Anlagen
- Offene Freilagerflächen sowie baulich geschlossene Lagerhaltungen für Natursteine und Nutzfahrzeuge
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung regenerativer Nutzung (Photovoltaik), SO Solar** (§ 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet Solarpark dient der Stromerzeugung aus Sonnenenergie.

Zulässig sind:

- Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung dienen (Modulflächen)
- Für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Betriebsgebäude, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedigungen, Wege)
- Untergeordnete landwirtschaftliche Nutzungen

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und gemäß A 2.1 bis A 2.3.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als maximale Gebäudehöhe (FH, GH)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Zulässige Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- a. Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- b. GE:

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) und Firsthöhe (FH) ist die höchste Kante der Dachaußenhaut. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzte GH um 1,50 m überschreiten.

- c. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im GE:

Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach, Zeltdach und Walmdach	Firsthöhe	11,00 m
Pulldach	Gebäudehöhe	11,00 m
Flachdach	Gebäudehöhe	10,00 m

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

- a. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe.
- b. Die Bezugshöhe darf um höchstens 0,50 m über- oder unterschritten werden.
- c. Die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf-, First- und Gebäudehöhe) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), definiert als Höhe des Fertigfußbodens. **In Bearbeitung: Bezugshöhe nach Vermessung für GE definieren und in Plan eintragen**
- d. Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

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

a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.

6. Garagen, Carports und offene Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

a. GE:
Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig. Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

b. SO Solar:
Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nicht zulässig.

7. Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

Es wird eine private Grünfläche PG 1 mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. *In Bearbeitung*

Es wird eine private Grünfläche PG 2 mit der Zweckbestimmung „Permakulturpark“ festgesetzt. *In Bearbeitung*

Es wird eine private Grünfläche PG 3 mit der Zweckbestimmung „rekultivierte Baumstrukturen“ festgesetzt. *In Bearbeitung*

8. Wasserflächen
(§ 9 (1) Nr. 16 a BauGB)

Es wird eine private Wasserfläche festgesetzt, welche als Tiertränke, Biotop und Kleinklima-Regler dient.

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

a. Wasserdurchlässige Beläge

Offene Stellplätze, Erschließungswege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür eignen sich z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

b. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

c. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr.15 und Nr.25a BauGB)

10.1 Pflanzgebote

a. Pfg 1: Randeingrünung

In Bearbeitung

b. Pfg 2: Permakulturpark

Bei der privaten Grünfläche 2 handelt es sich um einen Waldrandgarten als Ertragssystem mit unterschiedlichster Nutzung. Zu dem Ertragssystem gehören:

- Heimisches Wildobst
- Sorten von heimischem Wildobst
- Alle klassischen Obst- und Nussarten
- Klima- und Standortangepasste neue Wildobst- Nuss und Obstarten

- Gehölze zur Laubheugewinnung
- Stickstoffbindende Gehölze
- Gebietseigene Gehölze (Ursprungsgebiet 11)

Die Pflanzung und Ausbreitung von invasiven Arten ist zu unterbinden.

Auf max. 15 % der Fläche sind Nebenanlagen, die dem Zweck der Grünfläche dienen, wie z. B: wassergebundene Wege, Bänke und Ställe und Gartenhütte zulässig.

In Bearbeitung

c. Pfg 3: Photovoltaik-Freianlagen

Ansaat einer Weidefläche (in Kombination mit den Weideflächen des Pfg 2 gesehen) oder Beerenobstkultur.

In Bearbeitung

d. Pfg 4: Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie mit Solar-/Photovoltaikanlagen belegte Flächen. Kombinierte Lösungen sind möglich. Weitere Angaben zur Dauerpflege bzw. Bewirtschaftung sind in den Hinweisen dargelegt. Weitere Angaben zur Kombination von Dachbegrünung und Solar-/Photovoltaikanlagen sind in den Hinweisen dargelegt.

10.2 Pflanzbindungen

a. Pfb 1: Erhalt der rekultivierten Baumstrukturen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfb 1 gekennzeichneten Baumstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Auswahlliste geeigneter Arten befindet sich in den Hinweisen.

In Bearbeitung

Bebauungsplan „Steinbruch“

Gemeinde Hülben,

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.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Dachform und Dachneigung

- a. Für Gebäude im Gewerbegebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach:	0° - 5° DN
Satteldach / Zeltdach / Walmdach:	15° - 35° DN
Pulldach:	5° - 15° DN

- b. Für Gebäude im Sondergebiet Solar sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach:	0° - 7° DN
------------	------------

- c. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- d. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind zu begrünen.

1.1 Dachaufbauten und Fassadengestaltung

- a. Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

- b. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Bewohner und Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen
- c. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- a. Werbeanlagen haben sich in Gestaltung und Maßstab der Architektur der Gebäude unterzuordnen und müssen sich in das Straßenbild einfügen.
- b. Werbeanlagen dürfen je Fassade eine maximale Größe von 4,0 m² nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- c. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung, mit wechselndem oder bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Laserwerbung sind unzulässig.
- d. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
- e. Freistehende Werbeanlagen, Werbepylone oder -säulen sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Gesamtfläche von 2 m² und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 4 m, gemessen ab dem bestehenden Gelände, zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken (z. B. Thujahecken) ist nicht gestattet.
- b. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- c. Einfriedigungen sind als Draht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Blickdichte Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- d. Alle toten Einfriedigungen haben einen Abstand von mindestens 15 cm vom Boden aufzuweisen.
- e. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- a. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.

C. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten zu schützen und wieder zu verwenden.

3. Artenschutz

Die Rodung der Bäume ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines

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). Hinweise unter:

https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

4. 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“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

5. Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Wassergesetz dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Reutlingen als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

6. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann. Nach seinem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Landesrecht die gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

7. Erdwärmenutzung

Die Randbedingungen zur Erdwärmenutzung sind beim Landratsamt Reutlingen zu erfragen. Bei der Planung von Erdwärmesonden gelten prinzipiell die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht.

8. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser

Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser sind mit Ausnahme derer, bei denen eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt, wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

9. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren- und Oberen-Felsenkalk-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, beim Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Pflanzlisten und -empfehlungen

In Bearbeitung

11. Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Baulagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen. Zudem muss mit den Bauvorlagen ein Pflanzplan vorgelegt werden. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden. Im Rahmen des Baugesuchs, ist der Nachweis der Schadlosigkeit des zu versickernden Niederschlagswassers zu erbringen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 17.02.2023

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Hülben, den

.....
Bürgermeister Ganser

D. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung	
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen frühzeitigen Beteiligung	
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
4.	Frühzeitige. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
5.	Feststellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs durch Beschluss des Gemeinderats und Beschluss der Beteiligung	
6.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung	
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
9.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	
10	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	Siegmund Ganser Bürgermeister