

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Bitze Erweiterung III“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Willmandingen, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

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 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Teilgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5 und MI 6

a) Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, unzulässig sind jedoch gemäß § 1 (9) BauNVO folgende Arten von Anlagen:
 - großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes,
 - Lagerhallen.

b) Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

1.1.1.2 Teilgebiete MI 7 und MI 8

a) Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, unzulässig sind jedoch gemäß § 1 (9) BauNVO folgende Arten von Anlagen:
 - großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes,
 - Lagerhallen.

b) Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

1.1.2 **Gewerbegebiete (GE)** (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2.2 **Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende Nutzungen können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.3 **Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten, Schornsteine) zulässig, wenn zum Rand des Gebäudes ein Abstand von mind. 1,50 eingehalten wird.

MI 4 und MI 8:

In den Teilgebieten MI 4 und MI 8 ist eine minimale Traufhöhe (TH min.) festgesetzt. Diese wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die Traufhöhe bei geneigten Dächern wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte minimale Traufhöhe (TH min.) der Oberkante der Attika.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

o1 = offene Bauweise

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

o2 = offene Bauweise

- zulässig sind nur Doppelhäuser -

a1 = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

a2 = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt und es ist kein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

Die einzelnen Gebäude sind auf ganzer Länge der Baulinie lückenlos durch Sichtschutzwände miteinander zu verbinden, deren Oberkante mindestens 756,50 m ü. NHN erreichen muss. Die Sichtschutzwände sind seitlich entlang der Baulinie bis zur jeweiligen Baugrenze zu verlängern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze und Baulinie bestimmt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen für Pflanzgebote.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung sind die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der K 6731 (Melchinger Straße) von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) sowie von Nebenanlagen, die Gebäude sind, und freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Kreisstraße K 6731 (Melchinger Straße) die direkte Zufahrt auf das anliegende Grundstück nicht zulässig.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als Verkehrsgrün auszubilden.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Heimische Laubbäume und -sträucher

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind heimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1 (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Bäume auf privaten Grundstücken

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

An den gekennzeichneten Standorten sind einzelstehende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Arten der Pflanzliste 2 (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*) zu verwenden.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Private Freiflächen

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Freiflächen, die nicht zu Erschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, müssen begrünt werden.

Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist vorzugsweise eine autochthone Saatgutmischung mit gebietsgerechten Arten zu verwenden. Diese Freiflächen sind vorzugsweise extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot 4 (PFG 4): Böschungen

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Mit Bewuchs von einzelnen Weiden und Erlen und einem mittleren und oberen Fahr- und Wegstreifen zur Pflege der Anpflanzungen.

1.12.1 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.13 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Reutlingen zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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.

2.3 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde gemacht werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) 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) 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.

2.4 Erdaushub

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen und zu lagern. Die Wiederauftragung des Oberbodens soll nach Möglichkeit auf der verbleibenden Grundstücksfläche oder einer Ackerfläche geschehen.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei 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.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.7 Überflutungsflächen

Im Westen des Plangebietes befinden sich kleinflächige Überflutungsflächen (HQ₁₀₀ sowie HQ_{extrem}). Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten.

2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle" (Schutzzone III). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 02.07.2001 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Bitze Erweiterung III“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Willmandingen, Landkreis Reutlingen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,0 m überschreiten.

GE, MI 4, MI 5, MI 7 und MI 8

Alle Dächer sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Bereich der Fassade angebracht werden.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

Für Grundstücke entlang der Melchinger Straße (K 6731) gilt zusätzlich:

Die Werbeanlagen sind so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

GE:

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Durchgehende Sockelmauern / Mauern sind nicht zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.

MI 1 bis MI 8:

Sämtliche Einfriedigungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedigungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern sind als Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen (tote und lebende) darf die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Übersichtlichkeit der Straße sowie die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedigungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche und Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden-PKW, gering frequentierte Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Fassadengestaltung
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen
6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den 18.07.2024

Sonnenbühl, den 18.07.2024

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

Uwe Morgenstern
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Bitze Erweiterung III“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Bitze Erweiterung III“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Willmandingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

25.01.2024

09.02.2024

Billigungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

18.07.2024

26.07.2024

29.07.2024 – 06.09.2024

29.07.2024 – 06.09.2024

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Sonnenbühl, den _____

Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Reutlingen mit Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Sonnenbühl, den _____

Bürgermeister