



Gemeinde St. Johann  
Gemarkung Gächingen  
Landkreis Reutlingen

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

# **„Hinter der Kirche – Mitte“**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**WAHL**  
**Planungs- & Ingenieurbüro**  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Blatt
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.0	Außerkräftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.6	Stellplätze und Garagen	7
1.7	Nebenanlagen	7
1.8	Verkehrsflächen	7
1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen	8
1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.12	Geh- und Fahrrecht	9
1.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Außenantennen	13
2.5	Niederspannungsfreileitungen	13
2.6	Stellplatzverpflichtung	13
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>15</b>
3.1	Duldungspflicht	15
3.2	Artenschutz	15
3.3	Baugrund	15
3.4	Bodenschutz / Altlasten	15
3.5	Denkmalschutz	15
3.6	Grundwasser	16
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	16
3.8	Zisternen / Brauchwasseranlagen	17
3.9	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	17
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
4.1	Gebäudeschnitte	18
4.2	Pflanzliste	19

## **Rechtsgrundlagen**

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden vorangegangenen zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

#### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**WA:** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MI:** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

**WA:** - Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**MI:** - Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

**WA:** - keine

**MI:** - keine

#### 1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

**WA:** - keine

**MI:** - Gartenbaubetriebe

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### 1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- MI:**
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

*Bezugshöhe (BZH):*

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) und wurde durch Eintrag im Lageplan definiert.

*Traufhöhe (TH):*

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Als Traufhöhe (TH) für das Hauptdach wird festgesetzt:

**WA 1:** max. 5,00 m

**WA 2:** min. 4,00 m - max. 6,50 m

*Gebäudehöhe (GH):*

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

Als max. Gebäudehöhe (GH) wird festgesetzt:

**WA 1:** 9,00 m

**WA 2:** 9,00 m

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,50 m überragen.

Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**WA 1+2:** 0,4

**MI:** 0,6

#### 1.2.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

**WA 1+2:** II

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude für Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und sonstige Hausgruppen (ohne Garagen / Carports) beträgt 18,0 m.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuerichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Eine Abweichung von max. 5° ist zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ohne Beschränkungen frei ausrichtbar.

## 1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

### a) Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, sofern keine anderen planungsrechtlichen Belange (Pflanzgebotsflächen etc.) betroffen werden.

### b) Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, jedoch nicht in Pflanzgebotsflächen.

Garagen und Carports müssen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (ausgenommen öffentliche Stellplätze) sowie zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen von mind. 0,5 m einhalten.

Garagen (ausgenommen Carports) müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## 1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind generell zulässig.

### a) Nebenanlagen als Gebäude

Freistehende Nebenanlagen (Holz- und Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.) nur bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes und einer max. Traufhöhe von 2,25 m zulässig.

### b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.) sind in einem Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

### c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

## 1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Grünflächen etc. einschließlich Fahrbahnmarkierungen und deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

### 1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen für Erschließungszwecke sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

### 1.10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

Sonstige Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

### 1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin)
- PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 3)
- Versickerung bzw. Pufferung des Oberflächenwassers (siehe Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.)

#### b) interne CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine

#### c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB):

- Blühstreifen / Buntbrachen Feldlerche (Maßnahme E1)



Anlage von Blühstreifen / Buntbrachen mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in der Umgebung des Plangebietes.

(Empfehlung: autochthone Saatgutmischung, Rezeptur-Nr. 143275 „Blühstreifen für Feldlerchen niedrig“ der Firma Rieger-Hofmann o. ä.)

Die Ansaatstärken sind nicht zu hoch zu wählen (ca. 1,0 - 1,5 g/m<sup>2</sup>).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig.

Die Buntbrachen sind außerhalb der Brutsaison bis spätestens Ende März eines jeden Jahres abzumähen. Nach 5 - 6 Jahren sind diese wieder neu einzusäen.

Standort:

- wird noch benannt

▪ Heckensaum Goldammer (Maßnahme E2)

Anlage eines Heckensaumes mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen in der Umgebung des Plangebietes.

Bepflanzung des einreihigen Heckensaumes mit heimischen, standortangepassten Gehölzen reich blühender / fruchtender Arten.

Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Vorgelagert zum Heckensaum ist ein Krautsaum mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen und der Anlage von Fehlstellen herzustellen.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der Heckensaum ist spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus zu mähen.

Standort:

- gemeindeeigenes Flst. 2812, Gemarkung Gächingen  
(Gewann Braike, südlich Hauptstraße / L 380)

## 1.12 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

a) Geh- und Fahrrecht (GR + FR)

Geh- (GR) und Fahrrecht (FR) zu Gunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer von Flurstück 311/1.

Die Zuwegung ist jederzeit uneingeschränkt zu gewähren.

## 1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind variabel, die Lage auf dem Baugrundstück ist nicht vorgegeben, die Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Erhaltener Bestand wird auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume oder Sträucher angerechnet.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

*Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.*

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu Pflanzabständen etc. sind zu beachten.*

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)  
Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaumes (kein Nadelbaum).

Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Alternativ ist die Anpflanzung eines heimischen Strauches möglich

b) Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Randeingrünung mit Heckenpflanzungen

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist auf 75% der Fläche je Baugrundstück eine Heckenpflanzung mit einer 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen.

Für die Heckenpflanzung sind 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe und 20% als Solitärsträucher 150-200 cm Höhe zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 120 cm betragen.

Die Randbereiche der Heckenpflanzung sind unregelmäßig auszubilden.

Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Großkronige Baumpflanzungen sind unzulässig (Beeinträchtigung Feldlerche).

c) Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 12° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

St. Johann, den \_\_.\_\_.2022

---

Florian Bauer, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2.1.1 Dächer

##### a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

**WA 1:** Satteldach (SD)

**WA 2:** Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD), Flach- (FD) und Pultdach (PD)

Versetzte Pultdächer sind ebenfalls zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

##### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

**WA 1:** 30° - 45°

**WA 2:** FD, PD 0° - 10° / SD, ZD, WD 10° - 30°

##### c) Dachaufbauten / Gauben

Als Dachaufbauten sind nur Giebel- und Schleppgauben zulässig.

Die Summe aller Aufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur Giebelwand und zu anderen Aufbauten mind. 2,0 m betragen.

Gauben können mit der Außenwand des Gebäudes bündig abschließen, dürfen aber die Trauflinie (Dachvorsprung) des Daches nicht unterbrechen.

##### d) Seitengiebel / Vorbauten

Seitengiebel und Vorbauten sind nur auf einer Gebäudeseite zulässig.

Sie dürfen 50% der Dachlänge nicht überschreiten, der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur Giebelwand und zu anderen Dachaufbauten mind. 2,0 m betragen.

##### e) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### f) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende / nicht reflektierende Materialien in naturroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

g) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 12° Dachneigung zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden.

h) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 3).

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

**2.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

**2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) und Kunstrasenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Der Abstand zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen öffentliche Stellplätze) muss mind. 0,5 m betragen.

Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen am Rande des Plangebietes ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.*

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.  
Hierbei muss nach max. 1,25 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 1,25 m (bzw. max. 45° Neigung) eingehalten werden.

#### 2.3.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (ausgenommen öffentliche Stellplätze) sind tote Einfriedungen wie Mauern und Zäune nur mit einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

Die Höhe aller Einfriedungen (inkl. Stützmauern und Auffüllungen) in einem Abstandsbereich von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen öffentliche Stellplätze) innerhalb des Plangebietes darf die Verkehrsfläche um max. 1,25 m überragen.

Für Hecken / Sträucher sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.*

#### 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

#### 2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

#### 2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

##### a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 2,0 m<sup>3</sup> vorzusehen.

*Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.*

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

St. Johann, den \_\_. \_\_.2022

---

Florian Bauer, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### **3.5 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belas-

sen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fund-bergung ist einzu-räumen.

### 3.6 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Umweltschutzamt des Landkreises Reutlingen zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulie-rung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwas-serdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

### 3.7 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtli-che noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen ab-flusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisa-tion verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betra-gen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer was-serrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von fol-genden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebie-ten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,



- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

### **3.8 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung bzw. die DIN EN 16941 -2018- beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### **3.9 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten und die jeweiligen Beurteilungspegel sind einzuhalten.

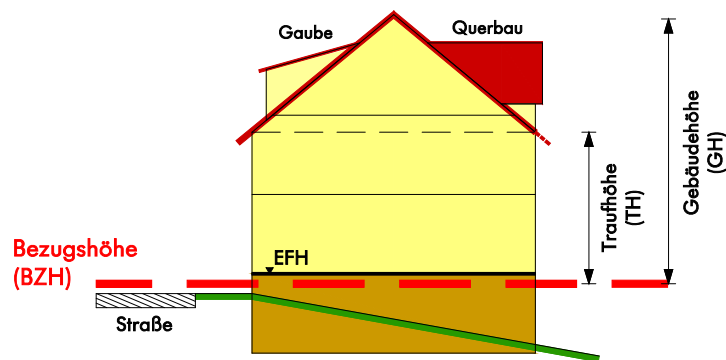
## 4 Anlagen

### 4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

#### a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



## 4.2 Pflanzliste

### Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

#### **Laubbäume:**

- Acer campestre	Feldahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Sorbus aria	Mehlbeere	- Ulms minor	Feldulme
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere	- Morus alba	Maulbeere
- Corylus colurna	Baumhasel	- Castanea sativa	Esskastanie
- Juglans nigra	Schwarznuß	- Sorbus domestica	Speierling
- Cornus mas	Kornelkirsche	- Amelanchier ovalis	Felsenbirne

#### **Äpfel:**

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch	- Jakob Fischer
- Salemer Klosterapfel	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour	- Kumpfenapfel
- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur	- Gelber Berlepsch	- Wildapfel
- Spätblühender Wintertafelapfel		- Grahams Jubiläumsapfel	

#### **Birnen:**

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne		

#### **Kirschen:**

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche	
-----------	--------------------------	--------------------------------	--

#### **Zwetschgen und Pflaumen:**

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

#### **Nüsse:** - Walnuß

#### **Straucharten:**

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Ligustrum vulgaris	Liguster	Corylus avellana	Haselnuß
- Cornus alba	Hartriegel		