

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

#### Stadt Schelklingen, Gemarkung Hütten, Alb-Donau-Kreis

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 : 500

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hütten“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

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 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB und BauNVO)**

Zweckbestimmung: Feuerwehr

##### **Zulässig sind:**

Feuerwehrgebäude (insbesondere Feuerwehrgerätehaus und Stellplätze)

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

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

### 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,00 m

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze definiert.

### 1.5 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO allgemein zulässig.

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

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

### 1.6 **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur K 7409 (Flst. Nrn. 40/3 und 40) keine Zufahrten zulässig.

Die Zufahrt ist durch eine entsprechende Maßnahme zu unterbinden.

### 1.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen „Anbaubeschränkung Kreisstraße“**

(§ 9 (6) 10 BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Entlang der K 7409 ist ein 15,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten (ausgenommen davon sind Einfriedigungen sowie die bestehenden und zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche). Ausnahmsweise sind die der Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen nach § 14 (2) BauNVO zugelassen.

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

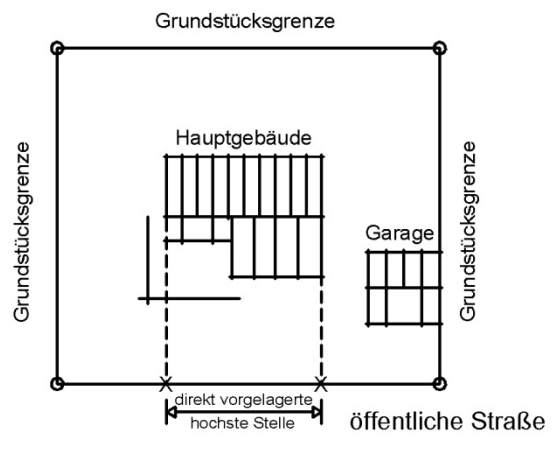
### Maßnahme 1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

## 1.9 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.



## **2. Hinweise**

### **2.1 Erdaushub**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke abgepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. 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.

### **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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.3 Denkmalschutz (Archäologische Fundstellen)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **2.5 Wasserschutzgebiet / Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Gutsbezirk, Zone III A, Rechtsverordnung vom 05.05.2003). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 05.05.2003 sind zu beachten

### **2.6 Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

#### Stadt Schelklingen, Gemarkung Hütten, Landkreis Alb-Donau-Kreis

---

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 : 500

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten der Örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Hütten“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Die Dachform ist freigestellt.  
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.  
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.  
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.
2. **Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Stellplatzbereiche von Neubauten sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Die von der Feuerwehr genutzten Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

### 3. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dacheindeckung
2. Stellplatzherstellung

Reutlingen, den 30.03.2022

Schelklingen, den 30.03.2022

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

Ulrich Ruckh  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Feuerwehrgerätehaus Hütten“

Stadt Schelklingen, Landkreis Alb-Donau-Kreis

#### Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

30.03.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

#### Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Schelklingen, den \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Ulrich Ruckh

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Schelklingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Ulrich Ruckh