

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan

„Ergänzung des Bebauungsplans Hinterer Hartenbuch, 1. Änderung“

Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, 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 dieses Bebauungsplanes 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 - 15 BauNVO)

1.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 3 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Folgende Nutzungen gemäß § 3 (4) BauNVO:

- Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.1.1.2 Ausnahmenweise zulässig sind:

Folgende in § 3 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 3 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe (TH) beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage von Gebäuden)

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage von Gebäuden).

GD	mehrseitig geneigte Dächer:	
	Maximale Traufhöhe (TH max):	3,50 m
FD	Flachdächer:	
	Maximale Gebäudehöhe (GH max):	3,80 m

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a (3) BauGB)

1.6.1 **Planinterne Maßnahme** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rodungsarbeiten

Erforderliche Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

1.6.2 **Planexterne Maßnahme** (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme (A1): Erhalt des Lebensraums für die Zauneidechse

- vollständige Maßnahmenbeschreibung und -bewertung siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung, vom 14.03.2022 -

Ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des Tötens und Verletzens sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher weitere Untersuchungen notwendig. Hierzu ist zunächst das tatsächliche Vorkommen von Reptilien durch 4 Begehungen im Zeitraum von April bis September zu untersuchen.

Sofern ein Nachweis von Zauneidechsen innerhalb der Baugrundstücke vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Bebauung zu direkten Individuenverlusten und damit zu Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führt. Besonders gefährdet sind die Tiere bei kühlen Temperaturen, wenn die Möglichkeit der Flucht aufgrund verringerter Bewegungsfähigkeit stark eingeschränkt ist.

Zur Vermeidung von baubedingten Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Zauneidechsen vor Beginn der Bauarbeiten zu vergrämen. Die Vergrämung hat hierbei während der Aktivitätsphase (ab April) und vor Beginn der Eiablage der Zauneidechse (ab Mai) zu erfolgen. Hierfür wird im April eine lichtundurchlässige Abdeckungsfolie auf dem gesamten zu bebauenden Bereich ausgebracht. Die Folie wird mit Steinen oder Sandsäcken fixiert und verbleibt mindestens 3 Wochen auf der Fläche. Die Folie ist mindestens 2 m über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus auszubringen. Erst unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten wird die Folie entfernt.

Um ein erneutes Einwandern der vergränten Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu vermeiden, wird nach Beendigung der Vergrämung ein Reptilienschutzzaun um den Baubereich installiert. Der Zaun ist nach Beendigung der Bauarbeiten wieder abzubauen.

Sollte im Rahmen der Untersuchungen ein Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden, so hat die geplante Bebauung ebenfalls eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen dann vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ergriffen werden.

Unter der Annahme, dass Zauneidechsen nachgewiesen werden, gehen im Rahmen der Bebauung 860 m² Lebensraum verloren. Im Zuge der vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) müssen dementsprechend Zauneidechsenhabitate mit gleicher Flächenausdehnung geschaffen oder erheblich aufgewertet werden. Da die Ausgleichsfläche einen zeitlichen Vorlauf benötigt, um die Habitatqualität des durch den Eingriff verlorengehenden Lebensraumes zu erreichen, ist diese aufzuwerten, sobald ein Nachweis von Zauneidechsen auf den Baugrundstücken vorliegt.

Die potenzielle Ausgleichsfläche liegt ca. 40 m von den Baugrundstücken entfernt. Die Flächen sind durch einen lückigen Gehölzstreifen miteinander verbunden. Dieser Gehölzstreifen ist von den Zauneidechsen passierbar und kann folglich als Verbund- und Wanderkorridor genutzt werden.

Bei der potenziellen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine südostexponierte Hangfläche, welche nun durch die aufkommende Gehölzsukzession zunehmend verschattet und derzeit eine geringe Eignung als Zauneidechsenhabitat aufweist.

Um die Habitateignung der potenziellen Ausgleichsfläche herzustellen, muss der Gehölzbestand (unter Beachtung der Vogelbrutzeit gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, zwischen Oktober und Februar) gerodet werden. Zur Erhöhung des Angebots an Plätzen zur Thermoregulation, Versteckmöglichkeiten und Winterquartieren werden Teile des anfallenden Gehölzschnittes zu 6 lockeren, je 5 m² großen Asthaufen aufgeschichtet. Hierbei muss beachtet werden, dass die Asthaufen nicht zu kompakt geschichtet oder gar verdichtet werden und Hohlräume in ausreichender Zahl und Größe entstehen. Um eine Verbindung des Astmaterials zum Rohboden zu gewährleisten, wird in den entsprechenden Bereichen vor der Aufschichtung des Astmaterials die Bodenoberfläche aufgelockert. Zur Schaffung attraktiver Eiablageplätze, wird das anfallende Bodenmaterial am Rand der Asthaufen aufgeschüttet.

Zur weiteren Erhöhung der Strukturvielfalt werden zudem 6 Steinlinsen a 5 m² angelegt. Das verwendete Steinmaterial sollte zu 40 % aus Korngrößen zwischen 5 und 10 cm, zu 30 % aus Korngrößen zwischen 10 und 25 cm sowie zu 30% aus Korngrößen zwischen 25 und 40 cm bestehen. Die angelegten Totholzstrukturen und Steinlinsen sind auf der Fläche dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern. Das Aufkommen von Gehölzen auf der Fläche ist zu unterbinden. Eine Sicherung der Ausgleichsflächen ist durch einen städtebaulichen Vertrag notwendig.

Kann in Rahmen der durchgeführten Untersuchungen ein Vorkommen von Zauneidechsen innerhalb der Baugrundstücke ausgeschlossen werden, so sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. In diesem Fall kann von einer Umsetzung der dargestellten Maßnahmen abgesehen werden.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Grundstückes Flst. 608/6.

1.8 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Hecken mit Saumbereichen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist eine ca. 10 m lange und 3 m breite Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen (z. B. *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*) zu pflanzen. Zusätzlich ist parallel der Hecke ein 2,50 m breiter Saumstreifen aus einheimischen ein- und zweijährigen Arten (Ursprungsgebiet 13: Schwäbische Alb) anzulegen.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull (NHN, Höhe über dem Meeresspiegel) festgelegt.

Die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um +/- 0,3 m abweichen.

2. Hinweise

2.1 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 belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (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 Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)

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. 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.

2.4 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.

2.5 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Weißjura-Hangschutt und Schwemmschutt. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Hangschutts ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Schwemmschutts ist zu rechnen.

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 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Blaubeuren/Gerhausen (WSG-Nr.: 425201, Zone III A, Status: festgesetzt). Innerhalb dieses Gebietes müssen chemische Einflüsse auf die Wasserqualität weitgehend verhindert werden. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig.

2.7 **Zisternen**

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch eine Zisterne wird empfohlen.

2.8 **Immissionsschutz – stationäre Geräte**

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.9 **Gestaltung von Gärten – Artenvielfalt statt Einheitsgrün**

Mit der Gestaltung Ihres Gartens können Sie gleichzeitig und unkompliziert dazu beitragen, die Artenvielfalt in Ihrem nahen Umfeld zu bewahren und zu fördern.

Bei Bedarf und Interesse ist die Stadt gerne bereit beratend zur Verfügung zu stehen.

Hierzu wird auf folgende Broschüren verwiesen:

- Ratgeber für bienenfreundliches Gärtnern, Stiftung für Mensch und Umwelt
- Empfehlungen für die naturnahe Gartengestaltung, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., BUND-Kreisverband Konstanz
- Projekt „Garten mit heimischer Vielfalt“ des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (mit freundlicher Genehmigung des BUND, Herr Gerd Hummel)

2.10 **Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen**

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„Ergänzung des Bebauungsplans Hinterer Hartenbuch, 1. Änderung“

Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, 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 gilt:

- **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 Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° - 30° und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.
Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen sind einzuhalten.

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Drännpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,00 m nicht übersteigen.

6. 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. Stellplätze und Zufahrten
4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
5. Einfriedungen

Reutlingen, den 30.03.2022

Schelklingen, den 30.03.2022

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

Ulrich Ruckh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

„Ergänzung des Bebauungsplans Hinterer Hartenbuch, 1. Änderung“

und

2. Örtliche Bauvorschriften

„Ergänzung des Bebauungsplans Hinterer Hartenbuch, 1. Änderung“

Stadt Schelklingen, Gemarkung Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung	06.10.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	14.10.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.10.2021 – 22.11.2021
	22.10.2021 – 22.11.2021

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

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.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Schelklingen, den _____

Bürgermeister

Schelklingen, den _____

Bürgermeister