

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### 1. Bebauungsplan „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, 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 : 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 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstige Sondergebiet (SO Schuppen) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Schuppen

Schuppen für Landwirte und nichtprivilegierte Land- und Waldbewirtschafter.

Zulässig ist:

- die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und landwirtschaftlichen Geräten,
- die Lagerung von Brennholz innerhalb der Schuppen,
- die Erschließung des Plangebiets mit Strom.

Nicht zulässig ist:

- die Unterbringung von Freizeitfahrzeugen wie Wohnmobilen, Wohnwagen, Booten, usw.,
- sonstige private oder gewerbliche Nutzungen,
- die Erschließung des Plangebiets mit Wasser,
- die Abwasserentsorgung des Plangebietes,
- die Nutzung des erzeugten Stromes (Starkstrom, Kraftstrom) für Maschinen- und Werkstattarbeiten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe, die Grundfläche und die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend bestimmt.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Traufhöhe (TH max.)	5,00 m
Firsthöhe (FH max.)	9,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

**1.2.2 Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)**

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Abweichend hiervon ist die Gebäudelänge jedoch nicht beschränkt.

**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. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprüngen um max. 1,00 m ist zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und wenn möglich zur Versickerung zu bringen (Mulden oder Flächenversickerung). Die Mulden sind mit mind. 30 cm Oberboden anzudecken.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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

### **Maßnahme 1 (M1): Entwicklung von Ruderalvegetation mit Sträuchern**

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist durch Ansaat ein krautiger Saum zu entwickeln. Zusätzlich sind auf ca. 50 % der Fläche Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Die krautige Fläche ist max. einmal jährlich zu mähen.

### **Maßnahme 2 (M2): Ansaat von Grünflächen**

Auf der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche ist durch Ansaat eine Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Eine Nutzung der Fläche als Lager- oder Abstellplatz ist nicht zulässig.

### **Maßnahme 3 (M3): Schonender Umgang mit Böden**

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Schuppen sowie der Zufahrt abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen (breiige bis zähflüssige Konsistenz). Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen (weiche Konsistenz) ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

## 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### **Pflanzgebot 1 (PFG1): Pflanzung von Bäumen**

Zur Eingrünung des Schuppengebiets ist an den in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Standorten ein Baum der Pflanzliste 2 mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs variabel.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## 1.9 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

### Pflanzliste 1

Roter Hartriegel	( <i>Comus sanguinea</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweigriffeliger Weißdorn	( <i>Crategus laevigata</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Brombeere	( <i>Rubus agg.</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )

### Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )

## 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFHmax bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

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

## 1.11 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgebösch werden (Böschungswinkel max. 1:2).

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

Entsprechend dem Umweltbericht vom 11.12.2024 wird eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern ist.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen ist außerhalb des Plangebiets nachfolgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

### **Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung in einer Schichtstärke von 20 cm aufzutragen. Der Auftrag hat außerhalb der Vogelbrutzeit der Feldlerche bzw. nach der Ernte zu erfolgen.

Der Oberboden im Geltungsbereich wurde bereits abgetragen. Hierbei fielen ca. 2.797,7 m<sup>2</sup> Oberboden an. Bei einem Auftrag von 20 cm entspricht dies einer Fläche von ca. 13.985 m<sup>2</sup>.

Der Oberbodenauftrag erfolgt auf dem Flurstück 268, Gemarkung Eglingen. Gemäß dem Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist die Fläche für einen Oberbodenauftrag geeignet. Die Böden weisen eine mittlere Bedeutung in der Bodenfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind als Standort für die naturnahe Vegetation nicht von sehr hoher Bedeutung (LGRB, 2010)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> LGRB (Hrsg.). (2010). Digitale Bodenschätzungsdaten.

Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Zur Vermeidung von schädlichen Verdichtungen und Gefügeveränderungen sind folgende Anforderungen der DIN 19731 beim Bodenauftrag einzuhalten:

- Der Bodenauftrag darf nur bei trockener Witterung und trockenen Böden (halbfeste Konsistenz nach DIN 19682-5) erfolgen
- Die Auftragsmächtigkeit beträgt maximal 20 cm
- Die Bodenart des aufzubringenden Bodenmaterials sollte möglichst der Bodenart des zu verbessernden Bodens entsprechen
- Der Boden darf nicht mit Radfahrzeugen (außer auf Baustraßen, die anschließend zurückzubauen sind) befahren werden
- Der Bodenauftrag sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung erfolgen
- Im Anschluss an den Bodenauftrag ist die Bodenfläche bodenschonend einzuebnen. Hierbei ist darauf zu achten, dass sich der Flächenzustand durch den Bodenauftrag nicht verschlechtert.
- Gegebenenfalls ist die Fläche im Anschluss an den Bodenauftrag mit einem Steinsammler zu überfahren, um langfristig Maschinenschäden zu vermeiden.
- Die Fläche ist in den Folgejahren auf Bodenabsetzungen zu kontrollieren und diese bei Bedarf auszubessern, um langfristige Bewirtschaftungerschwernisse durch Bodenunebenheiten zu vermeiden.

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben der DIN 19639 zu beachten:

- Einsatz bodenschonender Baugeräte und Techniken (beetartiger oder streifenweiser Auftrag mittels Raupenbagger, kein Befahren mit Radfahrzeugen außer auf Baustraßen)
- Herstellung eines durchwurzelbaren und wasserdurchlässigen Bodens ohne schädliche Bodenverdichtung

Bei der Bewirtschaftung in den Folgejahren ist zur Wiederherstellung und Sicherung der Gefügestabilität die Nachsorge nach DIN 19731 bzw. eine Zwischenbewirtschaftung nach DIN 19639 vorzusehen. Diese sieht u. a. als erste Folgekultur den Anbau und die Nutzung von mehrjährigen, intensivwurzelnden Pflanzen (z. B. Leguminosen und Saatmischungen mit Leguminosenanteil) für die Dauer von drei Jahren vor. Nach dem dritten Jahr ist eine Ackernutzung möglich, wobei der Anbau von Feldfrüchten mit hoher Bodenbeanspruchung (z. B. Hackfrüchte wie Kartoffeln, Zuckerrüben) möglichst lange unterbleiben sollte. Die Bodenbearbeitung und Erntetechnik sind unter dem Aspekt einer möglichst hohen Bodenschonung auszuwählen und durchzuführen.

Treten trotz der Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen Bodenverdichtungen und als Folgeerscheinung Vernässungen auf, welche auch aufgrund des entstandenen Schichtwechsels („Porensprung“) entstehen können (DIN 19731), sind Maßnahmen zur Beseitigung der Beeinträchtigungen nach DIN 19639 zu ergreifen. Diese beinhalten neben den biologischen Maßnahmen zur Zwischenbewirtschaftung auch technische Tiefenlockerungsmaßnahmen des Unterbodens (i. d. R. 30 cm bis > 100 cm unter GOK). Hierbei sind in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen geeignete Geräte wie z. B. Abbruchlockerer, Stechhublockerer oder Tiefengrubber zu verwenden. Für die Lockerung des Oberbodens können alle gängigen landwirtschaftlichen Geräte zur Bodenbearbeitung (Grubber, Pflug, Fräse) eingesetzt werden. Bei der Auswahl der Maßnahme sind die Lockerungsfähigkeiten des Bodens und dessen Feuchtezustand zu berücksichtigen.

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 2 (1) LBodSchAG). Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 (4) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 (2) LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

### 2.2 Archäologische Fundstellen

Rund 80 m östlich des Plangebiets befindet sich eine vorgeschichtliche Siedlung. Südwestlich befindet sich in rund 80 m Entfernung ein frühmittelalterliches Gräberfeld. Insgesamt befinden sich zwei archäologischen Kulturdenkmale gem. 2 DSchG in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, deren Ausdehnung unbekannt ist.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Im Falle einer Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebiets wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Marc Heise (Tel. 07071/557-2413; marc.heise@rps.bwl.de).

### 2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

## 2.4 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Lautertal“ (WSG-Nr.: 415125). Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 19.11.1992 sind einzuhalten.

Sollten in den Baugruben verkarstungsbedingte Fehlstellen im Gründungshorizont beobachtet werden (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten und dergleichen), wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

## 2.5 Beschränkung der Beleuchtung

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Störungen der Fauna die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden ist, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitestgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten. Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

## 2.6 Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets bzw. südlich des bestehenden Schuppensondergebiets grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Heerweg“ (Aufstellungsbeschluss 19.09.2023) an. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dem Bebauungsplanverfahren liegt eine schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 13.07.2023 zugrunde. Diese wurde zwischenzeitlich aktualisiert (Aktualisierungen/Änderungen farblich markiert, Stand 10.07.2024) In dieser werden unter anderem die Auswirkungen des Schuppensondergebiets auf die geplante Wohnbebauung untersucht.

## 2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Jura an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Schuppensondergebiet SO 2“

#### Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, 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 : 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei allen Schuppenteilen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Die Farbe der Tore ist der Fassadenfarbe anzupassen. Grelle Farben sind unzulässig. Die Fassade der baulichen Anlagen ist in Holz zu verkleiden. Die Fassadenfarbe der Schuppen ist ausschließlich in landschaftsgerechten Holzönen der Skala braun zulässig.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

3. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Beschichtete Metalleindeckungen sind zulässig. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe, Firsthöhe) darf mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht überschritten werden.

4. **Ausgestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Sondergebietes ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich.

**5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind nicht zugelassen.

**6. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

**7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

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

1. Äußere Gestaltung
2. Dachform und Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
5. Einfriedungen
6. Erdaushub

Reutlingen, den 21.01.2025

Hohenstein, den 21.01.2025

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

Simon Baier  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“,
  2. Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Schuppensondergebiet SO2“,
- Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Eglingen, Landkreis Reutlingen**
- 

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	27.02.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	01.03.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	04.03.2024 – 05.04.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	04.03.2024 – 05.04.2024
<b>Entwurfsbeschluss</b>	17.09.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	20.09.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	30.09.2024 – 31.10.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	30.09.2024 – 31.10.2024
<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	21.01.2025

Ausgefertigt: Hohenstein, den 22.01.2025

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Hohenstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister