

## Schriftlicher Teil (Teil B1.)

### 1. Bebauungsplan „Trieb“

#### Gemeinde Grafenberg, 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

###### 1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

###### 1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf insgesamt 100 m<sup>2</sup> beschränkt.

### 1.1.1.3 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 nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

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

### 1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2) (§ 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (7) 1 BauNVO nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die einzeln und zusammengenommen nicht großflächig sind.

#### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

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

- Tankstellen

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

**1.1.3 Gewerbegebiet 3 (GE 3) (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

**1.1.3.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

**1.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Untergeordnete Verkaufstätigkeiten in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf insgesamt 100 m<sup>2</sup> beschränkt

**1.1.3.3 Nicht zulässig sind:**

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

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 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 und 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 (1) BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

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

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

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

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

**1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

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

Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote der Kreis- und Bundesstraße nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbote der Kreis- und Bundesstraße.

**1.6 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

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

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Stellplätze sind in den mit „Pflanzgebot“ belegten Flächen nicht zugelassen.

**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen „Sichtfeld“** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit „Sichtfeld“ gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind innerhalb des Sichtfeldes Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

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

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Nürtinger Straße (K 6761) die direkte Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Im gekennzeichneten Einfahrtbereich ist die direkte Zufahrt von der Nürtinger Straße (K 6761) auf das Grundstück nur als Not- bzw. Feuerwehzufahrt ausnahmsweise zulässig.

**1.9 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Rigolen zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers anzulegen.

## 1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### 1.10.1 Öffentliche Grünflächen

#### Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

#### Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Die gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiese entsprechend der Pflanzbindung 1 zu erhalten.

### 1.10.2 Private Grünflächen

#### Zweckbestimmung: Eingrünung

Die gekennzeichneten Flächen sind als bepflanzte Grünflächen entsprechend dem Pflanzgebot 1 auszubilden.

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

### 1.11.1 Planinterne Maßnahmen

#### Maßnahme 1: Bauzeitenregelung / Baufeldräumung

Baufeldräumung und Rodungen im Rahmen der Erschließung dürfen nur in der Zeit vom 01.11. – 28./29.02. stattfinden.

Nach Fällung der betroffenen Höhlenbäume, in denen besonders geschützte Käferarten nachgewiesen wurden, ist eine geeignete Lagerung der Stammteile sowie stärkerer Äste (bis 12 cm Durchmesser) erforderlich. Das Material ist in Anlehnung an die Empfehlungen von LORENZ (2012) an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Pflanzbindung 1 (Pfg1) aufrecht entsprechend der natürlichen Wuchsrichtung aufzustellen (anlehnen an vorhandene Bäume oder steile zeltartige Aufstellung). Vorhandene Höhlen sind vor der Fällung fachgerecht temporär zu verschließen und nach erfolgter Versetzung der betroffenen Stamm- und Astbereiche wieder zu öffnen. Bei Fällung von Bäumen, in deren Wurzelbereich eine Besiedlung durch den Hirschkäfer möglich erscheint, ist diese durch eine Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten um bei Bedarf, d. h. bei einem Nachweis von Larven in größerer Tiefe am Holz, eine geeignete Bergung bzw. Versetzung des Wurzelstocks zu veranlassen.

#### Maßnahme 2: Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Unbelastete Pkw-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten sind mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Alternativ sind verdunstungsfähige Belagsarten zu wählen (vgl. Bauherreninformation: „Klimawandel – Versickerung und Verdunstung durch innovative Pflasterbeläge“, Anlage 1 Umweltbericht).

Belastete betriebsinterne Verkehrs- und Hofflächen sowie Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Auf das Pflanzgebot 3 (Pfg 3) „Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten“ wird verwiesen.

#### Maßnahme 3: Getrennte Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das nicht verunreinigte und nicht schädliche Niederschlagswassers der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dachflächen) muss getrennt vom Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal mit entsprechender Vorbehandlung möglich. Die DIN 1986 ist zu berücksichtigen.

Bei einem Gründachanteil von weniger als 75% der Gesamtdachfläche ist das darüberhinausgehende Speichervolumen auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten. Die Regenwasser-Rückhaltung ist mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> reduzierte Gründachfläche ( $V_s = 10 \text{ l/m}^2$ ) herzustellen und nachzuweisen.

#### Maßnahme 4: Insekten- und Fledermausschutz

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Eine direkte Beleuchtung der waldzugewandten Bereiche ist nicht zulässig. In den Sommermonaten (mind. Mai - August) ist eine nächtliche Beleuchtung durch Werbetafeln oder vergleichbare Beleuchtungsanlagen unzulässig, um eine indirekte Störung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten am angrenzenden Waldbereich zu verhindern bzw. einen Flugkorridor durch Lichteinflüsse zu stören.

Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und jeweils aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen (vgl. Bauherreninformation: „Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen“, Anlage 4 Umweltbericht).

#### Maßnahme 5: Gehölzschutz

Der Gehölzbestand der öffentlichen Grünfläche (Obstbäume) sowie die an das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### Maßnahme 6: Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

#### Maßnahme 7: Bodenschutz

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebes zu lagern oder zu verwerten. Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

#### Maßnahme 8: Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dach- eindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer,

Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Anlieferungszone, Umschlagflächen, Laderampen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

(Gebäude-)Drainagen sind nicht zulässig und dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei einer geplanten Unterkellerung sind die Untergeschosse entsprechend wasserdicht herzustellen („Weiße Wanne“).

#### Maßnahme 9: Vermeidung von Falleneffekten

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

#### Maßnahme 10: CEF-Maßnahmen Käfer (planintern)

Um eine Erhöhung der Wahrscheinlichkeit eines Verschwindens bzw. lokalen Aussterbens der Art im Bereich zwischen der Bebauung von Grafenberg und der neuen Umgehungsstraße zu vermeiden sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Als Fördermaßnahmen sind im Bereich der Fettwiese innerhalb der Wiese der Pflanzbindung 1 (Pfb1) Eichentholze unterschiedlicher Stadien zu verbringen und als Stumpf (höhe oberhalb Bodenkante 50 – 100 cm) sowie liegend als Stamm einzugraben.

Das Herstellen des Eichentholzes innerhalb der Fläche der Pflanzbindung 1 (Pfb1) ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

Zur Vermeidung von Störungen fliegender weiblicher Hirschkäfer sind umweltverträgliche Leuchtmittel für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung zu verwenden.

#### Maßnahme 11: Pflanzung von Sträuchern

Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von Sträuchern

#### Maßnahme 12: Dachbegrünung

Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Dachbegrünung

#### Maßnahme 13: Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

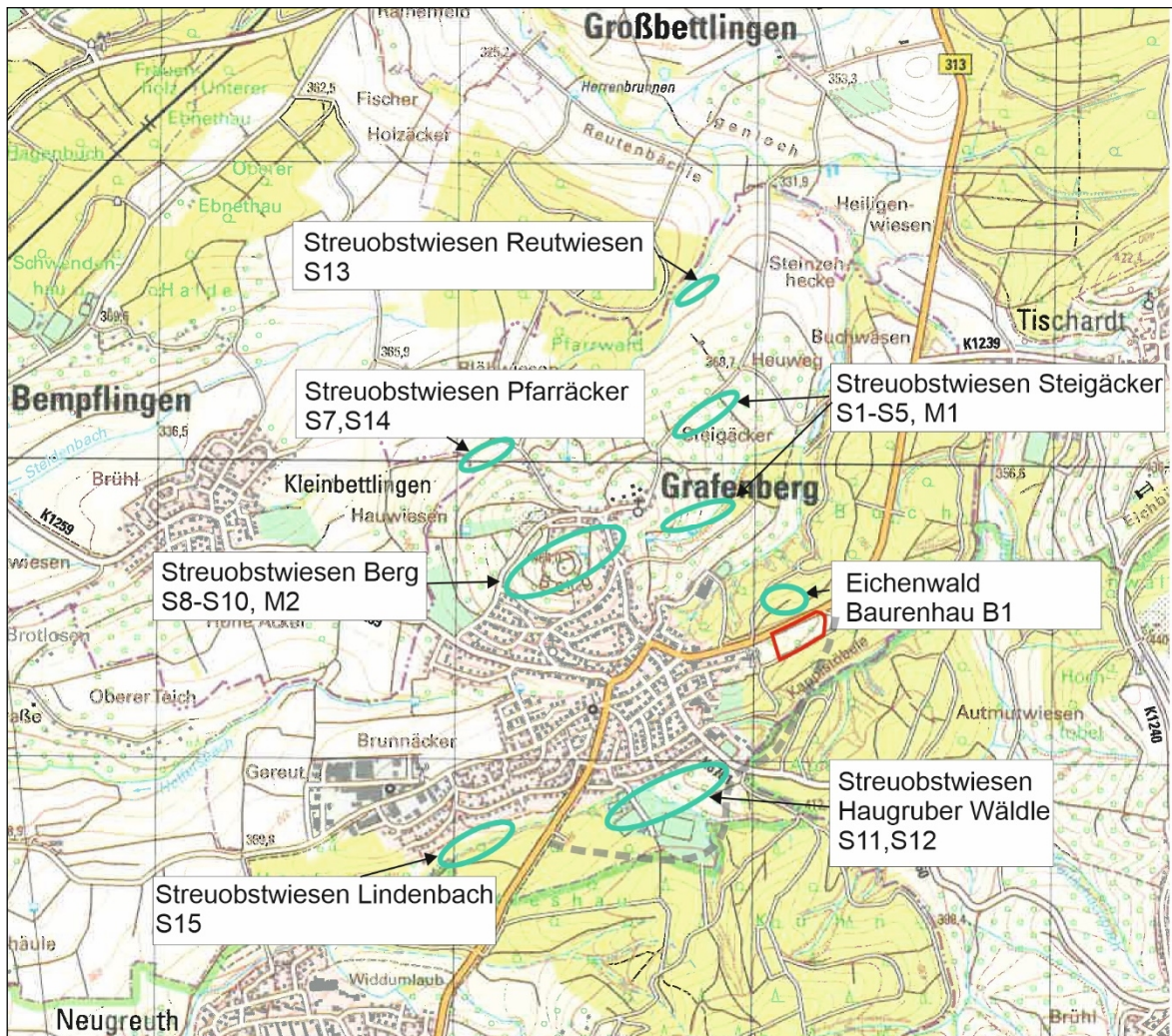
Siehe Ziff. 1.14 Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

#### Maßnahme 14: Erhaltungsmaßnahmen Streuobstbestand

Siehe Ziff. 1.15 Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Erhalt Streuobstbestand

### 1.11.2 Planexterne Maßnahmen

Auf die Maßnahmen im Ausgleichskonzept, Anlage 6 zum Umweltbericht, wird verwiesen.



Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen S1-S15, M1-2 und B1, TK 25, Blatt 7421 Metzingen (LGL 2017), Plangebiet rot, unmaßstäblich

#### 1.11.2.1 Artenschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen

##### Maßnahme 15: CEF-Maßnahmen – Käfer (planextern)

Um eine Erhöhung der Wahrscheinlichkeit eines Verschwindens bzw. lokalen Aussterbens der Art im Bereich zwischen der Bebauung von Grafenberg und der neuen Umgehungsstraße zu vermeiden sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Als Fördermaßnahmen im Bestand auf den Waldflächen nördlich der Nürtinger Straße sind gezielte Holzablagerungen (3 bis 4 Hirschkäfermeiler), einzelne Baumfreistellungen und u.U. größere Auflichtungen sowie weitere Maßnahmen (z.B. vermehrte Pflanzung von Eichen, gezieltes Zurückdrängen von Buchenverjüngung) durchzuführen. (vgl. Maßnahme B1 Ausgleichskonzept).

##### Maßnahme 16: CEF-Maßnahmen – Avifauna

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Brutmöglichkeiten sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen für Gartenrotschwänze sowie 6 artspezifische Nistkästen für Stare und 3 unspezifische Höhlenbrüter Nistkästen innerhalb des Streuobstbestandes in Grafenberg aufzuhängen (S1 bis S 15). Es sind nur Bäume ohne artenschutzfachliche Relevanz (kei-



ne erkennbaren Höhlen) als Standort zu wählen. An den Baumstämmen, welche als Vermeidungsmaßnahme für holzbewohnende Käfer gefällt und erhalten werden, können ebenfalls Nistkästen angebracht werden. Dabei sind bestehende Höhlungen und morsche Stammbereiche freizuhalten. Das Anbringen bzw. Installieren der Nistkästen ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten. Weiterhin sind als Ausgleich des Lebensraumverlustes Streuobstpflanzungen und Revitalisierungen verbrachter Streuobstbestände im Flächenumfang 1:1 (gesamter Streuobstbestand 15.000 m<sup>2</sup>) auszugleichen sowie der nördlich angrenzende Wald aufzuwerten. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Maßnahmen S1 bis S15 sowie B1.

#### Maßnahme 17: CEF-Maßnahmen – Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme für den Verlust von Tagesquartieren sind mindestens pro Art je 3 (insgesamt 18) Fledermauskästen (Tagesquartiere) an den verbleibenden Bäumen der öffentlichen Grünfläche und innerhalb der Maßnahmen S1 bis S15 anzubringen bzw. zu installieren. Weiterhin sind als Ausgleich des Lebensraumverlustes Streuobstpflanzungen und Revitalisierungen verbrachter Streuobstbestände im Flächenumfang 1:1 (gesamter Streuobstbestand 15.000 m<sup>2</sup>) auszugleichen sowie der nördlich angrenzende Wald aufzuwerten. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Maßnahmen S1 bis S15 sowie B1. Das Anbringen bzw. Installieren der Fledermauskästen ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

#### **1.11.2.2 Baurechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die planinternen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ein Kompensationsdefizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von -264.370 Ökopunkten und beim Schutzgut Boden -64.710 erzielt.

Das somit verbleibende Gesamtdefizit von -329.080 Ökopunkten wird durch insgesamt 15 externe Streuobstmaßnahmen (S1-S15), zwei Mähwiesenmaßnahmen (M1 und M2) sowie durch eine Waldmaßnahme (B1) auf Gemarkung Grafenberg kompensiert.

- Gewinn Steigäcker (S1-S5):	+71.980 Ökopunkte
- Gewinn Heuweg (S6):	+11.450 Ökopunkte
- Gewinn Berg (S8-S10):	+27.140 Ökopunkte
- Gewinn Haugruber Wäldle (S11-S12):	+47.170 Ökopunkte
- Gewinn Lindenbach (S15):	+28.780 Ökopunkte
- Gewinn Reutwiesen (S13):	+8.780 Ökopunkte
- Gewinn Pfarräcker (S7 und S14):	+63.990 Ökopunkte
- Gewinn Steigäcker (M1):	+16.360 Ökopunkte
- Gewinn Berg (M2):	+1.980 Ökopunkte
- Eichenwald Baurenhau (B1):	+85.380 Ökopunkte

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen: +329.080 Ökopunkte. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von +33.930 Ökopunkten.

Die Maßnahmen umfassen vorrangig die Aufwertung von Grünland und Streuobstwiesen um den Eingriff möglichst gleichartig auszugleichen (S und M) sowie die Aufwertung eines Eiche-Sekundärwaldes zum Ausgleich des Lebensraumes Hirschkäfer (B). Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht)

#### **1.11.2.3 Naturschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme gem. § 19 BNatSchG und § 30 BNatSchG (FFH-Mähwiesen)**

Die Planung sieht einen Eingriff in den FFH-Lebensraumtyp (FFH-LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet, somit unterliegt der geschützte Lebensraumtyp den Bestimmungen des Umweltschadengesetzes

(USchadG) und des § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Am 1. März 2022 wurden FFH-Mähwiesen in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG aufgenommen. Es bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben die Wiesen im Umfang von ca. 1.790 m<sup>2</sup> erhalten, es kommt zu einem Verlust von 8.120 m<sup>2</sup> Mähwiese. Aufgrund der Aufnahme der FFH-Mähwiese in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den damit verbundenen Verlust als Biotop durch den Bebauungsplan wird auch die „Restfläche“ als Verlust angesehen und ausgeglichen.

Der erforderliche Ausgleich von -9.910 m<sup>2</sup> Mähwiese wird durch folgende Maßnahmen erbracht:

- Gewinn Berg (S 8): +1.240 m<sup>2</sup> Mähwiese
- Gewinn Pfarräcker (S7 und S14): +4.530 m<sup>2</sup> Mähwiese
- Gewinn Lindenbach (S15): +1.000 m<sup>2</sup> Mähwiese
- Gewinn Steigäcker (M 1): +3.190 m<sup>2</sup> Mähwiese
- Gewinn Berg (M 2): +330 m<sup>2</sup> Mähwiese

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen: +10.290 m<sup>2</sup> Mähwiese.

Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht).

#### 1.11.2.4 Naturschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme gem. §33 a NatSchG und § 30 BNatSchG (Streuobstwiesen)

Die Planung sieht einen Eingriff in einen Streuobstbestand im Sinne des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes § 4 Absatz 7 vor. Um einen Verstoß gegen § 33 a NatSchG zu vermeiden ist Genehmigung zur Nutzungsänderung und ein gesonderter Ausgleich erforderlich. Um einen Verstoß gegen § 33 a NatSchG zu vermeiden, sind diese Streuobstbestände an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Der erforderliche Ausgleich orientiert sich an der Quadratmeterzahl des neuen Streuobstbestandes und nicht an der Einzelanzahl von Bäumen. Nachpflanzungen von einzelnen Bäumen in bestehende, lückige Streuobstbestände sind demnach nicht als alleiniger Ausgleich möglich. Um die bestehende ökologische Wertigkeit eines bestehenden gewachsenen Bestandes auszugleichen sind aufgrund der Entwicklungszeit, Neupflanzungen in größeren Umfang oder Neupflanzungen in Kombination mit Revitalisierung von stark verbrachten Beständen oder Bestandsumbau (Nachpflanzung) notwendig. Im Plangebiet umfasst der Streuobstbestand 14.700 m<sup>2</sup>. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleibt Streuobstbestand im Umfang von ca. 2.940 m<sup>2</sup> erhalten, es kommt zu einem Verlust von 11.760 m<sup>2</sup> Streuobst. Es handelt sich um einen gepflegten Bestand mit 12 Höhlenbäumen sowie einer heterogenen Alters- und Sortenstruktur.

Der Antrag (03.02.2022), die Genehmigung (11.02.2022) und die Rodung (24.02.2022) erfolgten vor der Aufnahme von Streuobstwiesen in den Katalog der gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope am 01.03.2022. Daher wird kein Ausgleich gem. § 30 BNatSchG erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich von -11.760 m<sup>2</sup> Streuobstwiese wird durch folgende Maßnahmen erbracht:

- Gewinn Steigäcker (S1-S5): +1.030 m<sup>2</sup> Neupflanzung
- Gewinn Steigäcker (S1-S5): +6.620 m<sup>2</sup> Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewinn Berg (S8-S9): +2.080 m<sup>2</sup> Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewinn Haugruber Wäldle (S11-S12): +1.650 m<sup>2</sup> Neupflanzung
- Gewinn Haugruber Wäldle (S11-S12): +4.530 m<sup>2</sup> Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewinn Lindenbach (S15): +3.400 m<sup>2</sup> Neupflanzung
- Gewinn Reutwiesen (S13): +2.200 m<sup>2</sup> Neupflanzung

- Gewinn Pfarracker (S7 und S14): +4.320 m<sup>2</sup> Neupflanzung
- Gewinn Pfarracker (S7 und S14): +3.750 m<sup>2</sup> Revitalisierung/Bestandsumbau
- Gewinn Steigacker (M 1): +600 m<sup>2</sup> Neupflanzung

Zugeordneter Umfang der Maßnahmen:  
+11.760 m<sup>2</sup> Neupflanzung und  
+11.760 m<sup>2</sup> Revitalisierung/Bestandsumbau

Eine genaue Zusammenstellung und Begründung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Ausgleichskonzept (Anlage 6 zum Umweltbericht).

#### 1.11.2.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die planinternen, außerhalb der Baugrundstücke befindlichen Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahme 11 bis Maßnahme 14 sind den Erschließungsstraßen, den gewerblichen Bauflächen und den Flächen für Gemeinbedarf als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen. Die planexternen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind den Erschließungsstraßen, den gewerblichen Bauflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen im Umfang von 329.080 Ökopunkte als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zuzuordnen.

#### 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

##### LR 1:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grafenberg zur Verlegung und Unterhaltung von Leitungen.

##### GFLR 1:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden bzw. benachbarten Grundstücks und des Energieversorgers.

##### Geh- und Fahrrecht Grundstück Nr. 3

Im Bereich des Grundstücks Nr. 3 sind Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Der Zugang zum Zweck der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens (Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) ist zu gewähren.

#### 1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

##### 1.13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

##### Lärmschutzwände

Die Ansiedelung von Betrieben und Anlagen ist nur zulässig, wenn eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung festgelegte Fläche für Schallschutzmaßnahmen zur Errichtung aktiver Schallschutzbauwerke in Anspruch nehmen.

### 1.13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer etc. entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und 2, vom Januar 2018 auszubilden.

Es werden entsprechend die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109) durch die Außenbauteile entsprechend Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sind.

Von den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinienplans Anlage 9 der Schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 22.02.2022 (Bericht Nr.: 20 GS 100-2).

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

#### Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzung von Sträuchern

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind auf einer Breite von ca. 2 m Feldhecken aus gebietseigenen Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Mindestqualität der Jungpflanzen: vStr, 4 Tr, oB, h 60 – 100.

#### Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sowie alle Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätze sind mindestens zu 50 % extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Flächen für Überdachungen, die nicht allseitig umschlossen sind, technische Aufbauten, die nicht unterpflanzt werden können, Beleuchtungskuppeln, Dachfenster und Glasflächen, etc. sowie Attiken können in Abzug gebracht werden. Gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 ist zu verwenden.

Auf die Bauherreninformation: „Klimawandel – Dachbegrünung und Photovoltaik“, Anlage 3 Umweltbericht, wird hingewiesen.

Auf die Maßnahme 3 „Getrennte Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen. Bei einem Gründachanteil von weniger als 75% der Gesamtdachfläche ist das darüberhinausgehende Speichervolumen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten.

#### Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Pkw, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag herzustellen. Zulässig sind z. B.

Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch- Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrasen oder vergleichbares. Ansaat mit Landschaftsrasen.

Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

### 1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Pflanzbindung 1 (Pfg 1): Erhalt Streuobstbestand

Die Gehölze (Obstbäume) innerhalb der als Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind inklusive abgestorbener Bäume oder Bäume mit Totholz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Entnahme von Bäumen, einschließlich toter Bäume oder Ästen ist nicht zulässig. Entfallende Bäume sind entsprechend dem Bestand gleichwertig durch entsprechende hochstämmige Obstbäume der Pflanzenartenliste 4 zu ersetzen. Die fachgerechte Bekämpfung von Neophyten ist erwünscht und wird empfohlen. Die Fett- und Magerwiese ist dauerhaft extensiv zu unterhalten.

### 1.16 Verbindlich zu beachtende Pflanzenliste

#### 1.16.1 Allgemeine Vorgaben

Verwendung finden standortgerechte und heimische Gehölze. Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV)

Soweit bei den Laubbäumen und Wildobst kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Soweit bei den Laubbäumen (ohne Wildobst) die angegebene Größe (StU 20 cm) nicht verfügbar ist, kann auf schwächere Pflanzenqualität zurückgegriffen werden (StU 18 cm).

Hinweis: Bei Wildobst ist in der Regel Pflanzgut mit StU 10 – 12 cm verfügbar. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen („S“) dürfen nur entsprechende hochstämmige Obstbäume der Pflanzenartenliste und gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

#### 1.16.2 Standortheimische, gebietseigene Gehölze

Die Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 4 sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich.

#### Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**1.16.3 Obstbäume**

Bei Pflanzliste 4 handelt es sich um empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des LK Reutlingen (LRA Reutlingen 2015) Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich ([gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de](mailto:gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de); 07121/480-3327).

Pflanzenliste 4: Obstbäume

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>
Antonovka	Doppelte Philipsbirne
Boikenapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Grüne Jagdbirne
Danziger Kant	Herzogin Elsa
Goldparmäne	Kongressbirne
Jakob Fischer	Luxemburger Mostbirne
Josef Musch	Nägelesbirne
Maunzenapfel	Oberösterreichischer Weinbirne
Ruhm aus Kirchwärder	Palmischbirne
Transparent	Schweizer Wasserbirne
Welschisner	Ulmer Butterbirne
Bittenfelder Sämling	Zwetschgen, Pflaumen
Bohnapfel	Ersinger Frühzwetschge
Brettacher	Graf Althans Reneklode
Deans Codlin	Große Grüne Reneklode
Hauxapfel	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Mirabelle von Nancy
Landsberger	Wangenheimer Frühzwetschge
Rheinischer Winterrambur	
Sonnenwirtsapfel	
Unselapfel	

**1.16.4 „Klimabäume“**

Bei Pflanzlisten 5 und 6 handelt es sich um aktuelle Listen klimaresistenter Bäume.

Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen. Auf die Bauherreninformation „Stadtbäume und Klimawandel“ wird hingewiesen (Anlage 2 Umweltbericht).

Pflanzenliste 5: Klimabäume 2. Ordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus „Lucas“	Säulen-Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus „Dodong“	Eberesche

Pflanzenliste 6: Klimabäume 1. Ordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum
Tilia cordata „Erecta“	Dickkronige Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen der tonigen Böden durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten. Der Bodenaushub ist soweit möglich innerhalb des Baugrundstückes zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Es wird eine Vorabstimmung des geplanten Vorgehens mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

### 2.2 Altlasten

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon unverzüglich das Landratsamt (LRA) Reutlingen zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

### 2.3 Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser (z. B. dauerhafte Grundwasserabsenkungen) sind untersagt. Befristete Grundwasserabsenkungen oder -umleitungen während einer Baumaßnahme bedürfen einer vorherigen gesonderten Genehmigung.

### 2.4 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, Scherben usw.) oder Befunde (z. B. Gräber, Gruben, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder die Gemeinde Grafenberg unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Die Möglichkeit zur Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Zusätzlich wird auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen.

### 2.5 Baugrunduntersuchungen

Auf das Baugrundgeologische Übersichtsgutachten des Büros TerraConcept Consult GmbH aus Pfullingen vom 20.11.2017 wird verwiesen.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind bei einer Bebauung je nach Lage im Gelände und der Einbindetiefe besondere Maßnahmen bezüglich der Gebäudegründung, Bauwerksabdichtung und Böschungssicherung erforderlich. Das Gründungskonzept ist entsprechend den Verformungseigenschaften und der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den abzutragenden Bauwerkslasten zu wählen. Für weitere Hinweise und nähere Angaben zur Gründung und Bauausführung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken sind auf der Grundlage konkreter Bauplanungen weitere, gezielt angesetzte Baugrundaufschlüsse erforderlich.



Bei Wasserzutritten oberhalb der Aushubsohle oder sonstigen Einflüssen, die die Standsicherheit gefährden, sind die nach DIN 4124 möglichen Böschungswinkel herabzusetzen oder eine konstruktive Böschungssicherung vorzusehen. Die konkrete Notwendigkeit und der Umfang von Maßnahmen zur konstruktiven Böschungssicherung sowie die Art der Ausführung sind jeweils anhand einer projektbezogenen baugrundgeologischen Erkundung und eines Aushubplanes vorab zu prüfen und statisch zu bemessen.

## 2.6 **Anbaubeschränkung Kreisstraße** (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Entlang der Kreisstraße ist ein 15,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

## 2.7 **Anbaubeschränkung Bundesstraße** (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 313 ist ein 20,0 m breiter Streifen (gemessen vom Fahrbahnrand) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

## 2.8 **Waldabstandsgebot** (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 4 LBO)

Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan bebaut werden dürfen, können bebaut werden, auch wenn der Abstand von 30 m zur Waldgrenze unterschritten wird. Durch geeignete Maßnahmen sind der Brandschutz und die Sicherheit der Gebäude zu gewährleisten.

## 2.9 **Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz, Klimaschutz und Insektenschutz**

Die Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote einschließlich verpflichtender Photovoltaik sowie die Festsetzungen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen dienen der Realisierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Zielvorgaben. Die verpflichtende Dachbegrünung ist Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Es handelt sich um bewährte Maßnahmen. Weitere Hinweise sind den Bauherreninformationen in der Anlage zum Umweltbericht enthalten.

## 2.10 **Bauvorlagen**

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung sind den Bauvorlagen insbesondere folgende Angaben / Unterlagen beizufügen:

- Sämtliche Auffüllungen, Abgrabungen und erforderliche Stützbauwerken im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück bezogen auf Normalhöhennull (bestehendes und geplantes Gelände).
- Die Entwässerung der Baugrundstücke.
- Die zur Verwendung kommenden Materialien für Dächer und Fassaden.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Grundstück mit Angaben zur Materialität und Darstellung der wasserundurchlässigen Flächen.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg (NRG BW) und des Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) sind zu beachten.

## 2.11 **Pflanzungen**

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## Schriftlicher Teil (Teil B2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Trieb“

#### Gemeinde Grafenberg, 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 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der Neigung des Daches oder bei Flachdächern aufgeständert zu erstellen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Von diesen dürfen keine Reflexionen auf die angrenzende Kreis- bzw. Bundesstraße ausgehen.

3. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
4. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)  
Werbeanlagen sind pro Grundstück insgesamt nur bis zu einer Größe von max. 70m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Höhe der Werbeanlagen darf die in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull nicht überschreiten (Normal Null entspricht der Meereshöhe).  
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 Nürtinger Straße (K 6761) und der Bundesstraße B 313 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)**

Zugelassen sind an den Grundstücken nur Einfriedigungen als Hecken und Draht- oder Gitterzäune bis max. 2,50 m Gesamthöhe; ausgenommen Sichtfelder. Die Zäune sind entlang den öffentlichen Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) sind einzuhalten.

**6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Freiflächen, die nicht überbaut sind, sollen möglichst naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Werbeanlagen, Einfriedigungen und sonstige Grundstückseinrichtungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten zu den Grundstücken nicht beeinträchtigen.

**7. Belags- und Hofflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Lagerplätze sind staubfrei zu befestigen.

**8. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**9. Brauchwassernutzung (§ 74 (3) 2 LBO)**

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist auf den Grundstücken eine Zisterne zu errichten, dessen Rückhaltevolumen ausreichend ist die Frischwassernutzung durch Brauchwasser für sämtliche Nutzungen des Gebäudes und des Grundstücks zu ersetzen, soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die Brauchwassernutzung gewährleistet wird.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Fassadengestaltung
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
7. Belags- und Hofflächen
8. Versorgungsleitungen
9. Brauchwassernutzung

Reutlingen, den 11.07.2022

Grafenberg, den 11.07.2022

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

Volker Brodbeck  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Trieb"

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Trieb"

## Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

### Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

10.01.2017

02.03.2017

### Billigungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

20.02.2018

01.03.2018

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

09.03.2018 – 09.04.2018

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

09.03.2018 – 09.04.2018

### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

22.03.2022

24.03.2022

- Öffentliche Auslegung

01.04.2022 – 02.05.2022

### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

26.07.2022

Ausgefertigt:

Grafenberg, den

27.07.2022

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 rechtsverbindlich

Grafenberg, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister