

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Schafäcker“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, Kreis 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 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 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1/2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 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 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) und beim Pultdach 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 der baulichen Anlagen)

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

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

Teilgebiete WA1 und WA2:

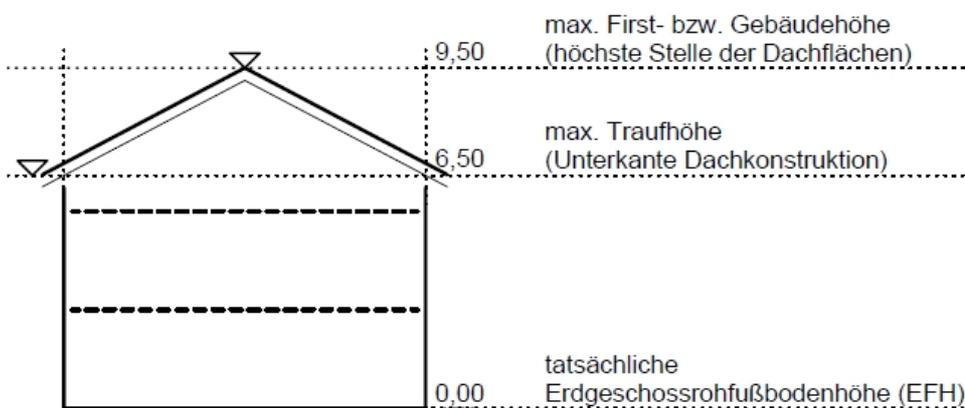
mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH max / GH max): 9,50 m
 Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

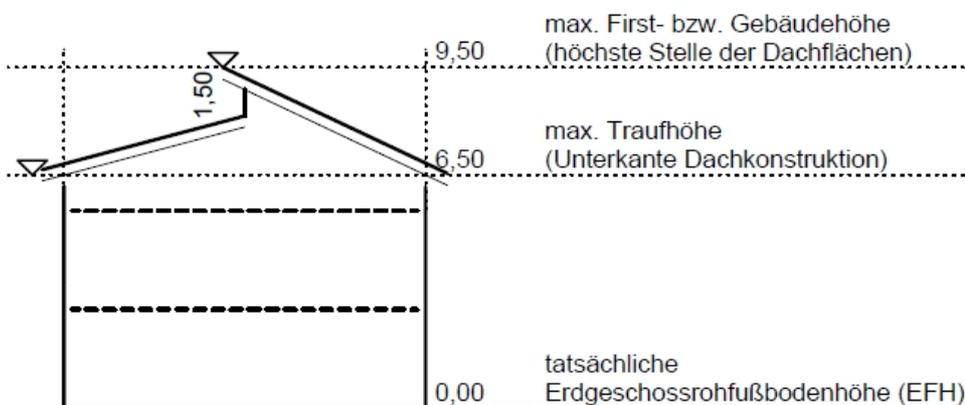
Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m
 Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

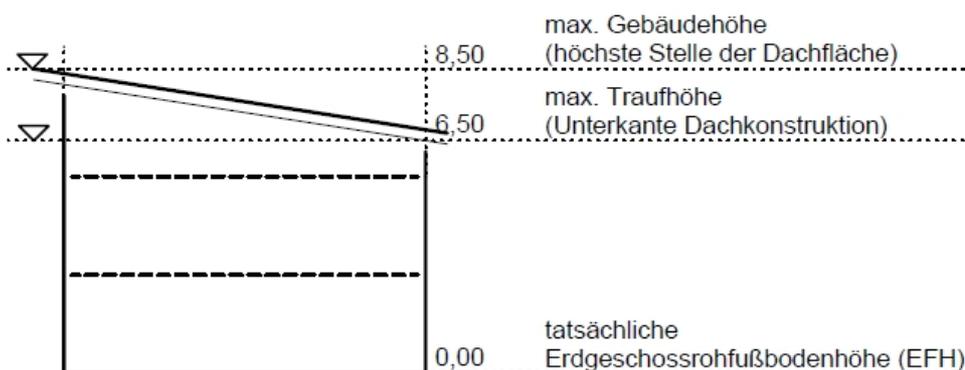
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pulldach)



Pulldach

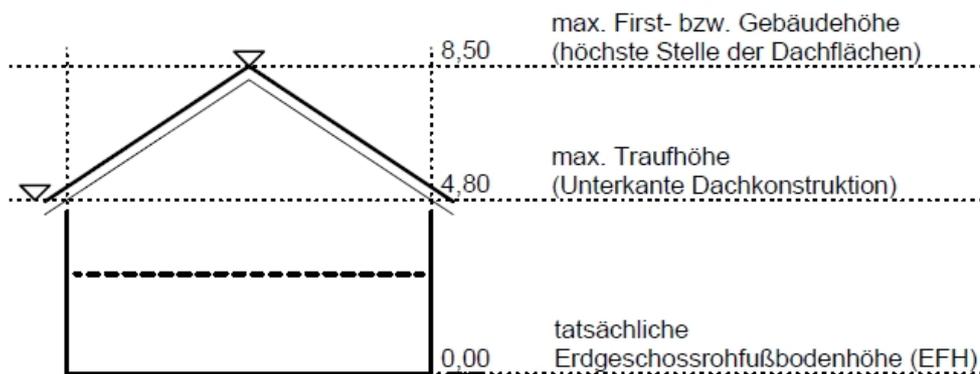


Teilgebiet WA3:**mehrseitig geneigte Dächer:**

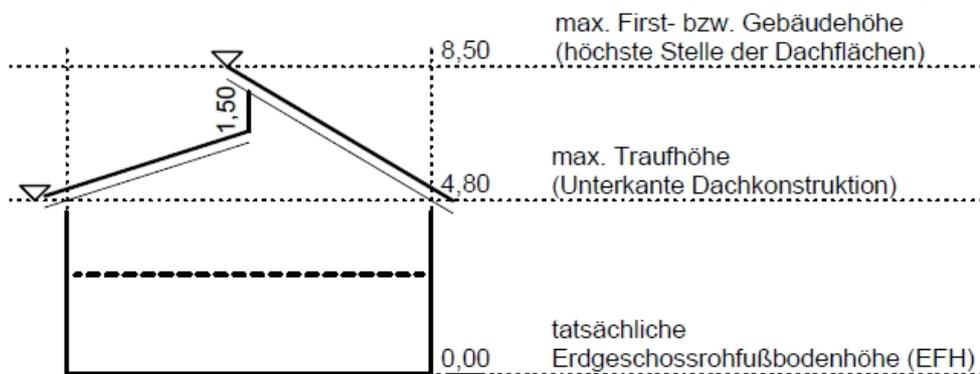
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH max / GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 4,80 m

mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)

**1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a1 = Abweichende Bauweise 1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

a2 = Abweichende Bauweise 2:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 30,00 m begrenzt.

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

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

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

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für die Grundstücke Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 13, 14, 15, 16 gilt:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Werden Garagen oder offene Garagen (allseitig Wände ohne Tor) parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten.

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

Für die übrigen Grundstücke gilt:

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Werden Garagen oder offene Garagen (allseitig Wände ohne Tor) parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

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

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

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

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

1.8 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiet WA1 und WA3

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten

In den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in den Bauvorlagen darzustellen.

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

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung).

Der Notüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und der zentralen Versickerungs-/Retentionsanlage zuzuführen. Der Notüberlauf aus den Grundstücken Nr. 13 – 17 ist an die Versickerungs- und Transportmulde im Südosten anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.11.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün / Spielplatz

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Versickerung / Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend zum Zweck der oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern.

1.11.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.12 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Regenwasserleitung

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a (3) BauGB)Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung

Notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Nistkästen innerhalb des Geltungsbereichs sind im selben Zeitraum abzunehmen.

Sofern ein Abriss oder eine grundlegende Sanierung des auf Flst. Nr. 134 befindlichen Schuppens vorgesehen ist, ist das Gebäude vorab von einer fachkundigen Person nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei Befund sind an den angrenzenden Gebäuden Quartierhilfen in angemessener Anzahl anzubringen. Ein Abbruch des Schuppens ist nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar gestattet.

Maßnahme 2: Nisthilfen

Es sind zwei Nistkästen für den Feldsperling an Schuppen oder Gehölzen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen.

Maßnahme 3: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke 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 Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 4: Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Baumpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage entlang der Verkehrsfläche ist variabel.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Pflanzgebot 2 (PFG2): Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale 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 maximal + 0,5 m abweichen.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

In den Bauvorlagen sind sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen im Grundriss und in mindestens zwei Geländeschnitten über das gesamte Grundstück bezogen auf Normalhöhennull darzustellen (bestehendes und geplantes Gelände).

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004, in der jeweils aktuellen Fassung) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Archäologische Funde

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

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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.

2.5 Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigung innerhalb des Plangebiets führen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Sportplatz, unter Einhaltung des Fach- und Baurechtes kann es durch die Sportnutzung zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung durch Geräusche innerhalb des Plangebiets kommen.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

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

2.7 Zisternen

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B)**Entwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Schafäcker“****Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, Kreis 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig.

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

Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA2 sind zusätzlich Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 25° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

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

2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Stark reflektierende Materialien sowie glänzende Dachziegel sind unzulässig. 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.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

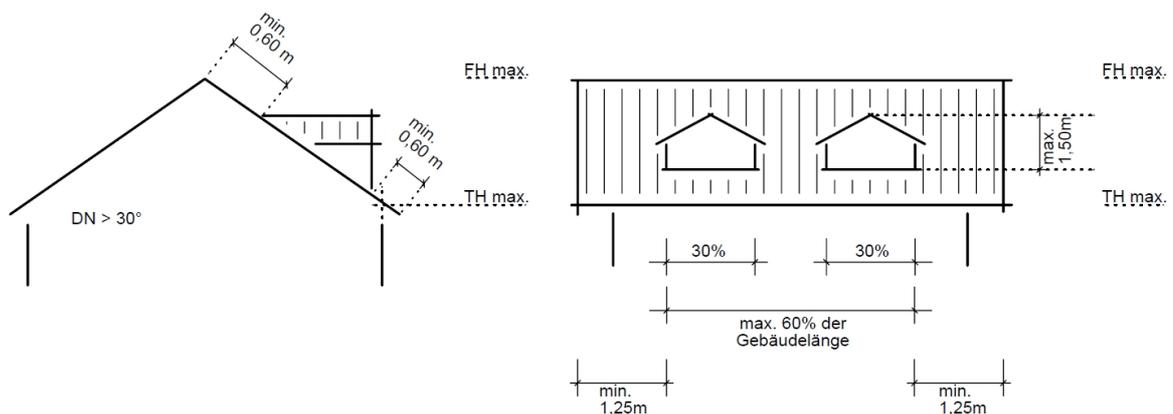
Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Anschluss mit dem Hauptdach, darf 1,50m nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,25 m an den Ortgang heranreichen.

Der Abstand der Dachaufbauten zum Gebäudefirst und zum unteren Abschluss des Hauptdaches muss jeweils mindestens 0,60 m betragen (gemessen in den Dachschrägen). Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachaufbauten**4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

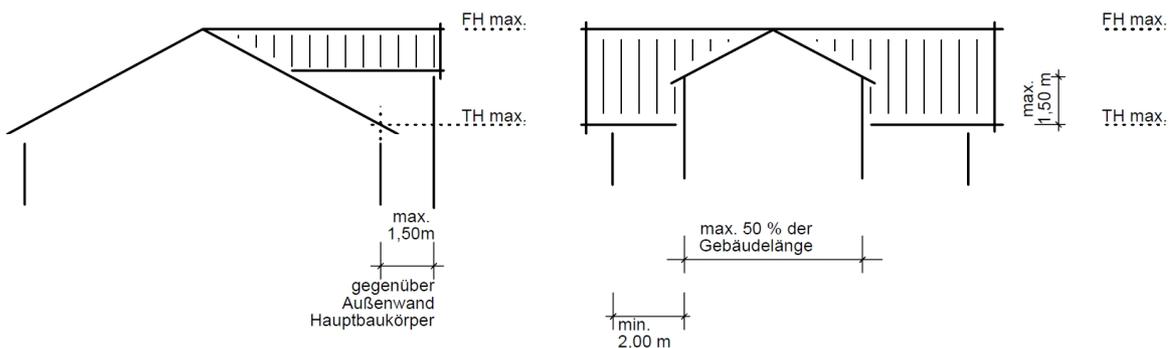
Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des

Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der

Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand

des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen aufeinander abgestimmt ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Als Einfriedungen sind Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlicher Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 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 (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

9. Stellplatzflächen und Zufahrten (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2a BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.4 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen.

11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen.

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht angerechnet werden.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 74 (3) i.V.m. § 10 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

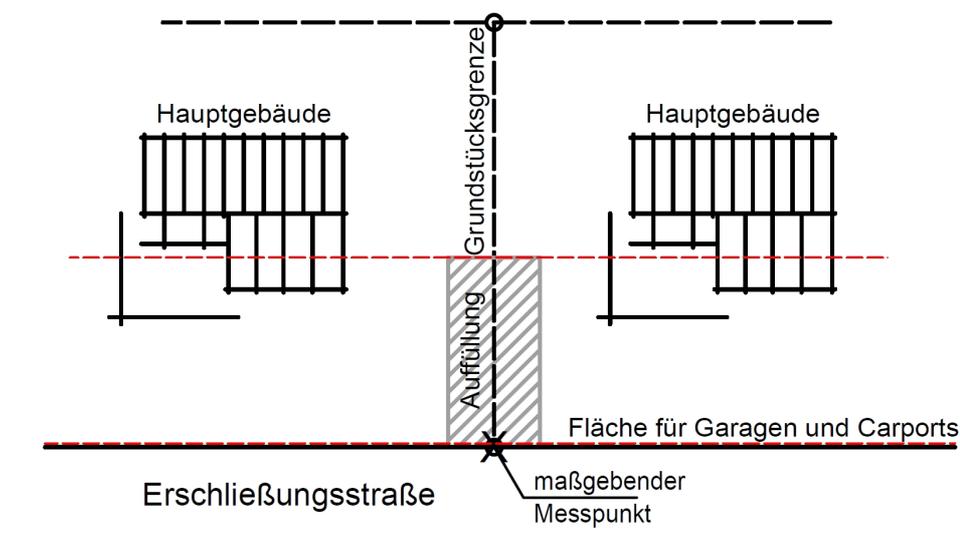
Der bei den Bauarbeiten anfallende Ober- und Unterboden ist getrennt voneinander zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Oberboden auf der verbleibenden Grundstücksfläche oder einer Ackerfläche wiederaufzutragen.

12.1 Flächen für Aufschüttungen – Grenzgaragen (§§ 74 (3) i.V.m. § 10 LBO)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist das Gelände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf Straßenniveau aufzufüllen.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgeblicher Messpunkt) für die Auffüllung ist die höchste Stelle der Straßenoberkante an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Die Sicherung der Auffüllungen erfolgt über eine Baulast.



Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

13. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
9. Stellplatzflächen und Zufahrten
10. Abstandsflächen der Gebäude
11. Stellplatzverpflichtung
12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 26.01.2022

Engstingen, den 26.01.2022

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

Mario Storz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Schafäcker“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Schafäcker“,

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, Kreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss	27.11.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	06.12.2019
Billigungsbeschluss	30.06.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	09.07.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.07.2021 – 20.08.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.07.2021 – 20.08.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss	03.11.2021
Auslegungsbeschluss	03.11.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	12.11.2021
- Öffentliche Auslegung	22.11.2021 – 23.12.2021

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:	Engstingen, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	_____
Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister
Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Engstingen, den _____

	Bürgermeister