

**Gemarkung Böhringen  
Gemeinde Römerstein  
Landkreis Reutlingen**



## **Bebauungsplan**

**„Poststraße – Burgstraße, 1. Änderung“**

**Textteil und örtliche Bauvorschriften**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 03.11.2021**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Poststraße- Burgstraße, 1.Änderung“ Gemeinde Römerstein, Landkreis Reutlingen**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil**

**Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:**

**Gesetze:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174)

**Rechtsverordnungen:**

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

##### **Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

##### **Nicht zulässig sind:**

- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise- wirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

## 1.2 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

### Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.3 Dorfgebiet, MD (§ 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

### Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

### Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.4. Werbeanlagen (§ 6 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO)

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

**2.1.1** Überschreitungen der festgesetzten Höchstgrenzen können im MI aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese städtebauliche vertretbar sind.

### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Die Bezugshöhe für die Angabe der maximalen Gebäudehöhen ist die Straßenachse in der Gebäudemitte (Abb. 1).

Ist ein Gebäude von einer Stichstraße aus erschlossen, so ist die Straßenachse am Ende der Stichstraße maßgeblich (Abb. 2).

Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die Bezugshöhe auszumitteln.

Abb. 1

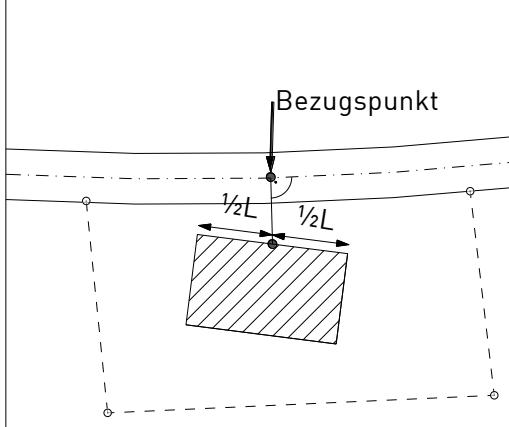
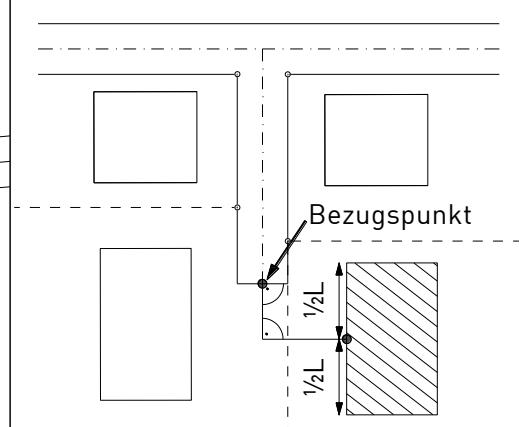


Abb. 2



### 2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Höhe der Hauptgebäude darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

#### Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

#### Firsthöhe (FH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,0 m überschritten werden.

### **Hinweis**

Gründe für Überschreitungen auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge können Rücksprünge, Quergiebel oder Dachgauben sein

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise

#### **Abweichende Bauweise:**

Die abweichende Bauweise entspricht den Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 (1) BauNVO mit folgender Abweichung:

Sofern an einer seitlichen Grenze vom Nachbarn bereits angebaut worden ist, darf direkt an diese Seitengrenze angebaut werden.

Hinweis: Für die Wand auf der Grenze sind sowohl die Bestimmungen des Nachbarrechtes als auch die brandschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Wird nicht direkt auf die Grenze gebaut, muss nach der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Simse oder Überdachungen, sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m zulässig.

Dachvorsprünge sind allgemein bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Weitere Überschreitungen können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zugelassen werden.

### **5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

- 5.1** Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)
- 5.2** Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt.
- 5.3** Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 5.4** Rechtwinklige Winkelbauten sind nur in denen im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

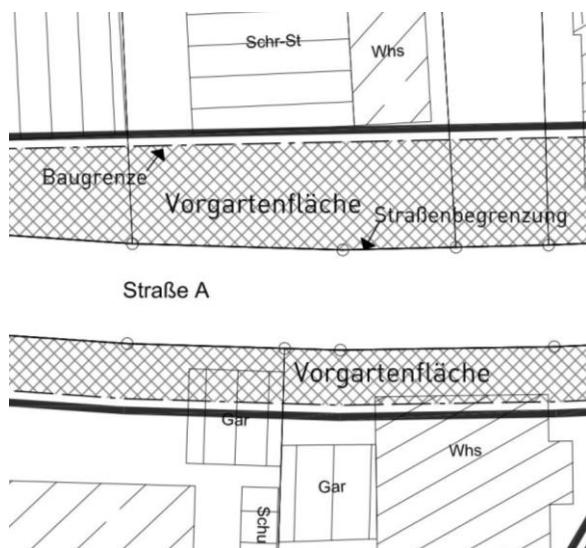
## 6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

**6.1** Garagen und überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen

## 7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straße und Baugrenze) nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit bis zu 40 cbm umbautem Raum in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsflächen sind hiervon ausgenommen.



Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen generell unzulässig.

**Hinweis:** Kleintierhaltungen sind nach § 14 (1) 2 BauNVO innerhalb der oben definierten Nebenanlagen allgemein zulässig.

## 8. Private Grünflächen – Hausgärten (§ 9 (1) 15 BauGB)

**Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“**

Die als Grünflächen festgesetzten Bereiche dienen der Ein- und Durchgrünung. Bei der Bepflanzung sind heimische Bäume und Sträucher der Artenlisten im Anhang zu verwenden. Belagsflächen sind nur kleinflächig als möglichst wasserdurchlässige Flächen, wie Sand-, Schotter-, Schotterrasenflächen oder begrünte Beläge zulässig. Außerdem sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen bis 40 cbm umbauten Raum, die der Bewirtschaftung und der Benutzung der Fläche dienen, zulässig.

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

### **9.1 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25 BauGB)**

#### **Pflanzbindung**

Schutz und Erhalt des Baumbestandes mit Bedeutung für das Landschaftsbild und den Artenschutz in Teilbereichen. Die notwendigen Erhaltungen erfolgen durch Pflanzbindungen. Schutz der PFB vor Beeinträchtigung (Schutz des gesamten Traufbereiches gegen mechanische Beschädigungen, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag und mit Lagerungsverbot von Material)

#### **Pflanzgebote**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 20/25 cm) zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

### **9.2 Notwendige Maßnahmen (auch spezieller Artenschutz)**

Durch die Nachweise von besonders und streng geschützten Arten (gebäudebrütende Vögel, Baumfreibrüter, Höhlenbrüter und Fledermausarten) werden Maßnahmen zwingend notwendig, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden:

#### **Maßnahmen, die sofort und generell Gültigkeit haben, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden**

##### **Vermeidungsmaßnahme V 1 - Schutz Naturdenkmale an Kinderschulstraße**

Um Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumbewohnender Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden sind die nicht vorhabenbedingten in Anspruch genommenen Baumbestände vor Beeinträchtigungen zu schützen (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.Ä., Schutz gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag).

##### **Vermeidungsmaßnahme V 2 - Festlegung von Rodungszeiten**

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung baumbewohnender Vogel- und Fledermausarten in den Baumbeständen (Niststätten und potenziellen Zwischenquartieren) ist eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

##### **Vermeidungsmaßnahme V 3 - Abriss/Sanierung von Gebäuden**

Vor einem Abriss oder einer Sanierung von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung mit Dokumentation durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Gegebenenfalls sind die Arbeiten zeitlich zu verschieben. Eventuell werden vorgezogene Maßnahmen notwendig, diese sind mit der UNB abzustimmen. Die Erhaltung von Quartieren ist dabei vorrangig zu prüfen.

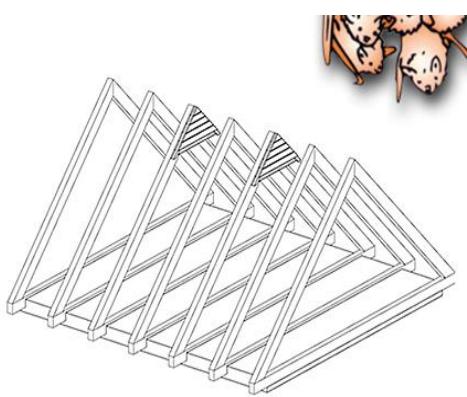
**Wenn im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V3 Fledermausquartiere angetroffen/ nachgewiesen werden, wird die Umsetzung der Maßnahme CEF 3 notwendig:**

#### **Maßnahme CEF 3 - Errichten von Fledermausquartieren**

Um potenziellen, bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust (Niststätten) von gebäudebewohnenden Fledermausarten in besiedelten Gebäuden sowie in weiteren potenziell geeigneten Gebäuden zu vermeiden, sind Fledermausquartiere anzulegen.

Vor Abbruch oder Sanierung ist eine weitergehende Erfassung und Dokumentation von Fledermausquartieren durch eine Begehung der Gebäude erforderlich. Bei nachgewiesener Belegung ist bei Abbruch oder Sanierung das Anbringen von Fledermausquartieren in geeigneten Gebäuden im Umfeld erforderlich (Abstimmung mit der UNB).

Die Maßnahme ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Grundsätzlich ist zu beachten:



- Verlegung der Abbrucharbeiten in das Winterhalbjahr (1.10.-28.2)
- Vorsichtiges Abtragen der Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern
- Errichten eines dauerhaften Gebäudequartiers je nachgewiesenem Quartier im Gebäudebestand im Plangebiet oder im näheren Umfeld (s. nachfolgende Abbildung, sowie Dietz & Weber, 2001).
- Fledermausquartier in Dachboden
- 1 bzw. 2 Spaltenquartiere je Gebäude mit Nachweis
- Einrichten von Einflugöffnungen

#### **CEF-Maßnahmen bei Bedarf (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)**

**Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden mögliche Eingriffe rechtlich gesichert. Bei den potentiell möglichen Eingriffen handelt es sich um Rodungen von Obstbäumen, die nun durch die Ausweisung von Baufenstern entfallen könnten.**

Da diese Maßnahmen aber eine kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern sollen, müssen sie jeweils vorgezogen umgesetzt werden. Damit bei dem Vorliegen konkreter Baugenehmigungsverfahren dann auf gesicherte Maßnahmen zurückgegriffen werden kann, erfolgen im Rahmen des Ökokontos vor gezogen 20 Obstbaumneupflanzungen auf Flurstück 5600. Dies entspricht der Anzahl der in den Baufenstern gelegten Obstbäume mit Quartiervermutung.

Die Aufhängung von Nisthilfen kann dann im jeweiligen Bauantrag festgesetzt werden, da die Nisthilfen sofort funktional sind. Zwingend notwendig ist dabei hier die Festlegung der Pflege, um die Funktionalität dauerhaft zu erhalten.

### **Maßnahme CEF 1 - Anbringen von Nistkästen (Baumhöhlen)**

Gültig für Flur-Nr. 113/4, 114

Um bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten und ggfs. baumbewohnenden Fledermausarten in den **Obstbäumen** im Plangebiet zu vermeiden, sind Nisthilfen anzubringen. Die Positionierung der Vogelnist- und Fledermauskästen sollte von einer fachkundigen Person übernommen werden.

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten für Vögel und Fledermäuse prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Der Umfang der Maßnahme kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen konkreter Bauanfragen festgelegt werden. Der Umfang der Maßnahme mit vorgezogener Umsetzung wird dann anhand des tatsächlichen Eingriffs festgelegt.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)

### **Maßnahme CEF 2 - Ergänzung bestehender Streuobstwiesen bzw. Neuanlage von Streuobstwiesen**

Gültig für Flur-Nr. 113/4, 114, 129/1, 460/1

Um den bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten und ggfs. baumbewohnenden Fledermausarten in den **baumbestandenen** Hausgärten zu vermeiden, sind Obstbaumpflanzungen vorzunehmen.

Dies erfolgt vorgezogen mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Rahmen der Ökokontomaßnahme auf Flur 5600. Neuanlage oder Ergänzung bestehender Streuobstwiesen im Umfeld. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Zuordnung erfolgt dann erst im Zuge des konkreten Vorhabens. Der Umfang der Maßnahme kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen konkreter Bauanfragen festgelegt werden. Der Umfang der Maßnahme mit vorgezogener Umsetzung wird dann anhand des tatsächlichen Eingriffs festgelegt.

Für jeden Baum mit Lebensraumpotential sind 2 standortgerechte, robuste, heimischen Hochstamm-Obstbäume zur Sicherung der ökologischen Funktion vorgezogen neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Damit beim Vorliegen konkreter Baugenehmigungsverfahren dann auf gesicherte Maßnahmen zurückgegriffen werden kann, erfolgen im Rahmen des Ökokontos diese vorgezogenen Pflanzungen von 20 hochstämmigen Obstbäumen auf Flur 5600. Da für jeden Baum mit Lebensraumpotential 2 Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten neu zu pflanzen sind, entspricht dies der Anzahl der in den Baufenstern gelegenen Bäumen mit Quartiervermutung.

**Maßnahmen zur Sicherung der (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG), die notwendig werden, falls in den Bestand z.B. durch Abriss oder Entfernung o.ä. eingriffen wird.**

Der Umfang der Maßnahme kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen konkreter Bauanfragen festgelegt werden. Der Umfang der Maßnahme mit vorgezogener Umsetzung wird dann anhand des tatsächlichen Eingriffs festgelegt.

**Maßnahme CEF4 - Anbringen von Vogelnistkästen (Gebäudebrüter)**

Zur Vermeidung bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von **gebäudebewohnenden** Vogelarten sind Nistkästen anzubringen. Die Positionierung der Vogelnist- und Fledermauskästen sollte von einer fachkundigen Person übernommen werden.

Betroffene Arten: Haussperling (Passer domesticus), Mehlschwalbe (Delichon urbica), Rauchschwalbe (Hirundo rustica), Turmfalke (Falco tinnunculus).

Aufgrund des Vorkommens dieser Arten werden folgende Schutzmaßnahmen abgeleitet. Aufgrund der nachgewiesenen Belegung der Gebäude durch Vögel und deren Bedeutung sind nachfolgend genannten Schutzmaßnahmen erforderlich:

- Verlegung der Abbrucharbeiten in das Winterhalbjahr (1.10.-28.2)
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) mindestens je 3 Nistkästen für Hausperlinge- Schwegler- Sperlingskoloniehaus 1 SP für jeden entfallenden Brutplatz an geeigneten Gebäuden im Umfeld. Im Folgenden sind die Einzelgebäude aufgeführt mit den erforderlichen Nisthilfen bei Abbruch oder Sanierung.

| Vorkommen des Haussperlings und erforderliche Nisthilfen |                        |                          |
|--|------------------------|--------------------------|
| Gebäude Nr.  | Brutpaare Haussperling | Erforderliche Nisthilfen |
| Albstraße 18   | 1                      | 3                        |
| Albstraße 22   | 2                      | 6                        |
| Albstraße 38   | 2                      | 6                        |
| Burgstraße 5   | 3                      | 9                        |
| Kinderschulstraße 12                                     | 1                      | 3                        |
| Kinderschulstraße 19                                     | 1                      | 3                        |
| Kinderschulstraße 22                                     | 1                      | 3                        |
| Kinderschulstraße 9                                      | 1                      | 3                        |
| Poststraße 30  | 1                      | 3                        |
| Poststraße 4   | 1                      | 3                        |
| Raisenweg 15   | 1                      | 3                        |
| Raisenweg 17   | 1                      | 3                        |

- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Mehlschwalbe) und Rauchschwalbe (Hirundo rustica) mindestens je 3 Nistkästen -z. B. Fa. Schwegler- Mehlschwalbennisthilfe 9A, Rauchschwalbennest Nr. 10 - für jeden entfallenden Brutplatz an geeigneten Gebäuden im Umfeld.

| Vorkommen der Rauch- und Mehlschwalbe und erforderliche Nisthilfen |  |                         |                          |
|--|--|-------------------------|--------------------------|
| Gebäude Nr.  | Brutpaare Mehlschwalbe (vorhandene Nester) | Brutpaare Rauchschwalbe | Erforderliche Nisthilfen |
| Albstraße 18   | 1  |                         | 3                        |
| Albstraße 38   |  | 1                       | 3                        |
| Burgstraße 11  | 1  |                         | 3                        |
| Burgstraße 16  | 1  |                         | 3                        |

|                      |   |   |     |
|----------------------|---|---|-----|
| Burgstraße 7         | 2 |   | 6   |
| Kinderschulstraße 11 | 4 |   | 12  |
| Kinderschulstraße 19 | 1 |   | 3   |
| Poststraße 4         |   | 1 | 3   |
| Trappengasse 1       | 1 |   | 3   |
| Trappengasse 4       | 2 | 1 | 6/3 |

- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Turmfalke) -z. B. Fa. Schwegler- Turmfalken-nisthöhle Nr. 28 - für jeden entfallenden Brutplatz an geeigneten Gebäuden im Umfeld.

| Vorkommen Turmfalke und erforderliche Nisthilfen |              |                          |
|--|--------------|--------------------------|
| Gebäude Nr.                                      | Brutverdacht | Erforderliche Nisthilfen |
| Burgstraße 4                                     | 1            | 2                        |

### 9.3 Ein- und Durchgrünung – Erhaltung der bestehenden Qualitäten

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu erhalten oder zu pflanzen. Dies ist als hochstämmiger heimischer Laubbaum bzw. vorzugsweise hochstämmiger Obstbaum umzusetzen. Auf die Artenliste im Anhang wird verwiesen.

### 9.4 Anhang Artenliste

Es wird empfohlen autochthone Gehölze zu verwenden.

#### Artenliste „Heimische Bäume“:

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Juglans regia - Walnuss  
Malus silvestris - Holz-Apfel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pyrus pyraster - Birne  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere  
Tilia cordata - Winterlinde

#### Obstbäume/ Hochstamm:

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, mind. Stammumfang 10-12.  
Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten oder deren Sorten.  
Most-/Wirtschaftsapfel (Bsp.: Goldparmäne, Gehrers Rambour, Jakob Fischer, Bohnapfel,...),  
Most-/Wirtschaftsbirnen (Bsp.: Gute Luise, Alexander Lucas, Wasserbirne, Palmischbirne, ...)

Zwetschgen (Bsp.: Wangenheimer Frühzwetsche, Kandeler Zuckerzwetsche, Hauszwetsche,...)  
Kirschen (Bsp.: Hedelfinger Riesen, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, ...)  
Wildkirschen (Bsp.: Traubenkirsche - *Prunus padus*, Vogelkirsche – *Prunus avium*)

**Artenliste „Heimische Sträucher“:**

*Amelanchier ovalis* - Felsenbirne  
*Buxus sempervirens* - Buchs  
*Cornus mas* - Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Haselnuss  
*Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn  
*Euonymus europaea* - Pfaffenhütchen  
*Juniperus communis* - Gewöhnlicher Wacholder  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Prunus padus* - Trauben-Kirsche  
*Prunus spinosa* - Schlehe  
*Rhamnus catharticus* - Echter Kreuzdorn  
*Ribes alpinum* - Alpen-Johannisbeere  
*Rosa* in Arten - Wildrosen  
*Salix* in Arten - Weide  
*Sambucus* in Arten - Holunder  
*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball  
*Ligustrum vulgare* - Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel

**10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

**Hinweis**

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

**11. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)**

Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen, ebenso die genauen Standorte der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **Bebauungsplan „Poststraße - Burgstraße“ Gemeinde Römerstein, Landkreis Reutlingen**

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

**Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:**

#### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBI. S. 313)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die Flächen für Gemeinbedarf und die Versorgungsfläche.

##### **1.1 Gebäudeform**

Gebäude sind im Grundsatz aus einem Rechteck abzuleiten.

##### **1.2 Fassadengestaltung**

Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben mit einem Hellbezugswert über 60 nach DIN 5033 tragen. Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer usw. sind davon ausgenommen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

##### **1.3 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen**

**1.3.1** Dächer sind als Satteldächer mit gleichen Dachneigungen zu beiden Seiten zu gestalten.

**1.3.2** Die vorgeschriebene Dachneigung gilt entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

**1.3.3** Flachdachanteile und Dachterrassen sind auf insgesamt bis zu 30 % der Gebäuden Grundfläche zulässig.

**1.3.4** Als Dacheindeckung der Dächer sind nur rote bis rotbraune Dachsteine und Dachziegel zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur parallel zum Dach zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

**1.3.5** Die Ziff. 1.3.1 bis 1.3.4 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen bis 120 m<sup>3</sup> umbautem Raum und einer maximalen Höhe bis 3,50 m.

## **1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern**

**1.4.1** Dachgauben und Dacheinschnitte müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind für Dachaufbauten und Dacheinschnitte einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 1,50 m,
- zum First mindestens 0,80 m,
- zur Traufe mindestens 0,80 m.

**1.4.2** Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Ansichtsfläche in der Senkrechten von 1,60 m nicht überschreiten.

## **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

- 2.1** Unzulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten.
- 2.2** Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.3** Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.4** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

### **3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Die Höhe der Aufschüttungen ist auf max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.  
Soweit eine Überschreitung der Aufschüttung - bedingt durch das natürliche Gelände - erforderlich wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3.2 Einfriedigungen**

Zulässig sind nur Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

## **4. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)**

Offene PKW-Stellplätze und private Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder im privaten Bereich in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

## **5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## C. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

## D. Hinweise

### 1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Der Bebauungsplan umfasst einen erheblichen Teil des Prüffallgebiets „historischer Ortskern“ sowie die Kulturdenkmale „ehemalige Hüle“ und „abgegangenes Waschhaus etc.“. Durch beabsichtigte Nachverdichtung werden auch derzeit unbebaute Areale überplant, wo sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben können. Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellerter Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird.

Zudem wird auch bei den übrigen Baugesuchen vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

### 2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Lenninger Lauter“ LfU Nr. 116 – 106 (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassungen „Rotlehenquelle“, „Steinbachquelle“ und „Kalkgrabenquelle“ der Gemeinde Lenningen sowie der Quellfassung „T 13“ der Firma Scheufelen Papierfabrik, Landkreis Esslingen, (Rechtsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 28.04.1999, veröffentlicht in der Südwestpresse am 26.05.1999; in Kraftgetreten am 10.07.1999)

Die Schutzbestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten.

### 3. Es werden Maßnahmen im Artenschutz zwingend notwendig, falls in den Bestand z.B. durch Abriss, Sanierung, Entfernung, Umbau o.ä. eingriffen wird oder Neubauten errichtet werden sollen.

Eine Abhandlung erfolgt jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die jahreszeitliche Gegebenheit zur Erhebung und Durchführung ist zu achten. Der Umfang der Maßnahme wird bei konkreter Bauanfragen erhoben. Der Umfang der Maßnahme mit vorgezogener Umsetzung wird dann anhand des tatsächlichen Eingriffs festgelegt. Detailliere Informationen sind folgenden Unterlagen zu entnehmen:  
Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Begehungen von Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg, 16.12.2019.

#### **4. Anbaubeschränkung**

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die strassenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch innerhalb der zur Erschließung anliegenden Grundstücke in bestimmten Teilen der Landesstraße in der Baugenehmigung zu beachten. Der Schutzstreifen beträgt für Landesstraßen einheitlich 10 m. Auf das Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 22 Abs. 3 StrG) wird verwiesen.

#### **5. Geruchs-Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe**

Für den bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieb in der Albstr. 30 wurde eine Stellungnahme zu den Geruchs-Immissionen erstellt. Die Stellungnahme ist der Begründung als Anhang beigefügt.

#### **6. Verwendung insektenfreundlicher Leuchten**

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdamplampen oder LED-Leuchten mit weniger als 3000 Kelvin) zulässig.

#### **7. Vermeidung von Vogelschlag**

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glashausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen ([www.vogelglas.infol](http://www.vogelglas.infol)).

#### **8. Fassaden- und Dachbegrünung**

Aus Gründen der positiven Wirkungen auf Kleinklima und Biodiversität sind Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen explizit erwünscht.

#### **9. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen und Unteren Massenkalks sowie Basalttuffen. Die Festgesteine werden teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Über dem nur gering durchlässigen Basalttuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten Böden und besonders im Grenzbereich Kalkstein/Basalttuff mit Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten) zu rechnen.

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. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Pfullingen, den 03.11.2021

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Römerstein, den .....  
.....  
Bürgermeister Matthias Winter