

Schriftlicher Teil (Teil B1.)**Entwurf****1. Bebauungsplan „Trägenäule“****Gemeinde Römerstein, Gemarkung Böhringen, 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Sondergebiet (SO Heizzentrale) (§ 11 BauNVO)**
Zweckbestimmung „Wärme- und Energieversorgung“

Das Sondergebiet „SO Heizzentrale“ dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

zulässig sind:

- Blockheizkraftwerke und Heizkraftwerke sowie dazugehörige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Betriebsflächen und technische Infrastrukturen, insbesondere:
 - Puffer- bzw. Wärmespeicher,
 - bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gasspeicher etc.),
 - Betriebsgebäude für die Versorgung mit Elektrizität und Wärme, Wartung und Sozialräume,
 - Verwaltungsgebäude.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist beschränkt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle des Daches (höchste Stelle der Dachfläche / Oberkante der Attika) (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 5 m ist mit Schornsteinen, sonstigen technisch und betriebsnotwendigen Dachaufbauten (Oberlichter, Lüftungsaufbauten etc.) zulässig. Eine Überschreitung für Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren auf dem Dach ist bis zu 1 m zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

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

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

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

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

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

M1: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von neu zu errichtenden baulichen Anlagen (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

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

Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

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

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

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 befindet sich im Wasserschutzgebiet "Lenninger Lauter - Lenningen" (Weitere Schutzzone, Zone III und IIIA). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 28.04.1999 sind zu beachten.

2.5 Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1)1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Frühere Eingriffe sind nur nach vorheriger Brutkontrolle und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

2.6 Gebäudeabbrüche und Umbauarbeiten

Zur Abschätzung der Betroffenheit von Gebäudebrütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme eines Fachgutachters einzuholen.

Sofern Befunde festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei Befund wird das Anbringen von Nist- und Quartierhilfen notwendig, um einen dauerhaften Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen. Art und Anzahl sind durch einen Fachgutachter festzulegen. Die Kästen sind vor dem Abbruch der Gebäude im näheren Umfeld anzubringen. Die Baumaßnahmen sind ggf. durch eine Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Trägenäule“****Gemeinde Römerstein, Gemarkung Böhringen, Landkreis Reutlingen**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind, soweit technisch möglich, mit natürlichen Materialien in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei, sind als Dacheindeckungsmaterial sowie zur Fassadenverkleidung unzulässig. Konstruktive und untergeordnete Bauteile (z.B. Unterkonstruktionen, Verwahrungen, Dachrinnen, Regenfallrohre usw.) sind hiervon ausgenommen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

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

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

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Aufschüttungen und Abgrabungen
4. Einfriedungen

Reutlingen, den 26.07.2023

Römerstein, den 26.07.2023

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

Anja Sauer
Bürgermeisterin

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Trägenäule“

2. Örtliche Bauvorschriften „Trägenäule“

Gemeinde Römerstein, Gemarkung Böhringen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

26.07.2023

- Veröffentlichung

03.08.2023

- Beteiligung der Behörden und sonstigen

04.08.2023 – 04.09.2023

Träger öffentlicher Belange

04.08.2023 – 04.09.2023

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Römerstein, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen
mit dem Satzungsbeschluss überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeisterin

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB
wurde durch das Landratsamt Reutlingen mit
Erlass Nr. _____ abgeschlossen

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Römerstein, den _____

Bürgermeisterin