

## Schriftlicher Teil (Teil B 1)

### 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Heizzentrale

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, 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 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

### 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) S. 2 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) S. 2 BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

#### Maßnahme 1 (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.

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

#### Pflanzbindung (PFB 1): Erhaltung von Bäumen und Feldgehölzen

(Maßnahme 3 im Umweltbericht)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und auf Rückbauflächen zu ergänzen. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während des Baus kann für die Baustellenzufahrt eine 5 m breite Schneise in den Gehölzbestand geschlagen werden.

## 1.7 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB)

### **Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1): ÖKB2 - Entwicklung eines Magerrasens am Klingenberg**

(Maßnahme 4 im Umweltbericht)

Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie des Bodens sind weitere planexterne Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Ökokontomaßnahme „ÖKB2 – Entwicklung eines Magerrasens am Klingenberg“ (Anlage ÖKB2; Umweltbericht Abb. 4, 5) können 166 600 ÖP generiert werden, wovon 155 057 ÖP bereits dem Bebauungsplan „Viehtrieb II“ zugeordnet sind. Von den verbleibenden Ökopunkten im Wert von 11 543 ÖP können als Ausgleich für den Bebauungsplan „Trägenäule“ 7 820 ÖP verwendet werden.

## 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 liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Lenninger Lauter" LUBW Nr. 116-106. (Weitere Schutzzone, Zone III) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassungen „Rotlehenquelle“, „Seltenbachquelle“ und „Kalkgrabenquelle“ der Gemeinde Lenningen sowie der Quelfassung „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 Kraft getreten am 01.07.1999).

### 2.5 Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

(Maßnahme 1 im Umweltbericht)

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen sind, um ein Erfüllen der Verbotsstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden. 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.

## 2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalk, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. 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 Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (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.

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

## 2.8 Beschränkung der Beleuchtung

(Maßnahme 2 im Umweltbericht)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Störungen der Fledermausfauna die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen so auszubilden ist, dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze, Gebäude) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2)

### 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

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.  
  
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 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 abgeböscht werden (Böschungswinkel max. 1:2).
4. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Einfriedigungen 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 22.02.2024

Römerstein, den 22.02.2024

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****Aufstellungsbeschluss**

26.07.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

03.08.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

04.08.2023 – 04.09.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

04.08.2023 – 04.09.2023

**Entwurfsbeschluss**

23.11.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

30.11.2023

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

01.12.2023 – 12.01.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

01.12.2023 – 12.01.2024

**Satzungsbeschluss**

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

22.02.2024

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

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen  
Bauvorschriften rechtskräftig

Römerstein, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin