

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **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 des neuen Bebauungsplans gelten die neuen Festsetzungen.

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind (§ 6 (2) BauNVO)

- Hochbauten und Lagerstätten die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 i.V.m. 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe beim geneigten Dach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. Höhenanlage der baulichen Anlage).

Die Gebäudehöhe beim geneigten Dach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (höchster Punkt des Daches) (vgl. Höhenanlage der baulichen Anlage).

1.2.2 Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

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 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) S. 4 BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 08.03.2023 wird eine planexterne Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern ist.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen ist außerhalb des Plangebiets nachfolgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:

K1 - Pflanzung von Einzelbäumen

Es sind planextern 2 großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. 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.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufzuweisen.

Pflanzliste 1

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 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 EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhen-schnitte beizufügen.

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) 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 wiederzuverwenden.

2.2 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.

2.3 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. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche durch Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Oberes Echaztal" -LfU Nr. 415-027- für die Quelfassungen „Sittere“, Jockelesbrunnen“, „Neubrunnen“ und „Echazursprung“ der Städte Reutlingen und Pfullingen und der Gemeinde Lichtenstein.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Die Verbote der Rechtsverordnung zum rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet vom 18.10.1976 (in Kraft getreten am 23.10.1976) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Engstingen eingesehen werden.

2.7 **Eisenbahninfrastruktur**

Der Ablauf sämtlicher Arbeiten ist vor Baubeginn mit dem Betreiber der südlich der Plangebiet verlaufenden Eisenbahninfrastruktur, abzustimmen. Eventuell werden besondere Maßnahmen in Bezug auf eine erforderliche Baudurchführungsvereinbarung oder Kranvereinbarungen und auch eine Bau- und Betriebsordnung, während der Bauzeit, erforderlich.

Die Sichtverhältnisse innerhalb der Eisenbahnstrecke, sowie die freie Sicht auf Betriebsanlagen der Bahn, wie z. B. Signalanlagen oder Bahnübergangsanlagen, müssen zu jedem Zeitpunkt, auch während der Bauzeit, gewährleistet sein.

Bepflanzungen, über die Grenze hinaus, sind nicht gestattet. Sie sind außerdem in einem entsprechenden Abstand von der Grenze zurückzusetzen. Auswucherungen zurückgesetzter Bepflanzungen, bei denen eine Ausdehnung über den Grenzbereich abzusehen ist, sind rechtzeitig zurückzuschneiden.

Es wird diesbezüglich auch auf den § 4 des Landeseisenbahngesetzes (LEisenbG) vom 08.Juni 1995 verwiesen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

2.8 Werbeanlagen und Verkehrssicherheit

Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau durch die Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg festgestellt wird, dass durch die Werbeanlagen die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, 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 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer von Hauptgebäude, freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Geneigte Dächer (Dachneigung mindestens 15°)

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

3.1 In einer Entfernung von bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der L 230 sind Werbeanlagen jeglicher Art ohne einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg nicht zulässig.

3.2 Schriftzüge auf Fassaden, erhaben oder in der Fläche dürfen in ihrer Schrifthöhe nicht mehr als 15 % der Fassadenhöhe betragen. Pro Gebäude sind Werbeanlagen bis insgesamt max. 15 m² zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Schriftzüge und Werbeanlagen auf oder an Dächern, sind unzulässig.

3.4 Für beleuchtete Werbeanlagen gelten dieselben Bestimmungen. Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten,

dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (L 230) nicht geblendet werden.

3.5 Entlang der L 230 sind innerhalb der Schutzflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind keine Werbeanlagen, Fahnenmasten o.ä. zulässig.
Die amtlichen Signalfarben rot, gelb, grün dürfen zusammengefasst in dieser Reihenfolge nicht verwendet werden. Das großflächige Anstrahlen der Gebäude und oder des Geländes bei Nacht ist nicht erlaubt.

3.6 Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.

4. **Stellplatzherstellung** (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,40 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

6. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an den Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.

8. **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. Dacheindeckung
3. Werbeanlagen
4. Stellplatzherstellung
5. Einfriedungen
6. Niederspannungsfreileitungen
7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 08.03.2023

Engstingen, den 08.03.2023

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

Mario Storz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Bahnhof Kohlstetten, 1. Änderung“,

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Kohlstetten, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

16.11.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

25.11.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

25.11.2022 – 02.01.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange

25.11.2022 – 02.01.2023

Auslegungsbeschluss

08.03.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Engstingen, den _____

Bürgermeister