

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

## Vorentwurf

### 1. Bebauungsplan „Untere Rait II“

#### Gemeinde Kirchentellinsfurt, Landkreis Tübingen

---

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Sondergebiet Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) (§ 11 BauNVO)

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 11 (3) BauNVO:

- Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 2.005 m<sup>2</sup>.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

##### 1.2.2 Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Trauf- (TH max.) und Firsthöhe (FH max.).

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,75 m betragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) ist zulässig.

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**abweichende Bauweise**

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze definiert.

**1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)  
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein 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 Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

**1.6 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

**1.6.1 Öffentliche Grünflächen**  
- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die gekennzeichneten Flächen sind als Böschungsfächen zur Echaz in der bestehenden Form zu erhalten.

**1.6.2 Private Grünflächen**  
- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und als extensive Wiesenflächen anzusäen und zu erhalten.

- 1.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB**
- 1.7.1 Naturverträgliche Niederschlagsableitung und -versickerung**  
Flächen / Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB i. V. mit § 74 (3) Nr. 2 LBO):  
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist möglichst naturverträglich der Echaz zuzuleiten. Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm Bodensubstrat) erfolgen.
- 1.7.2 Gewässerrandstreifen i. V. m. § 68 b WG**  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- Entlang der Echaz ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten (ausgenommen davon sind Einfriedigungen).
- An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 1.8.1 Maßnahme 1 – Begrünung der Dächer**  
Dachflächen mit bis zu 15° Neigung sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen.
- 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 1.9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)**  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
An den gekennzeichneten Stellen, ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**  
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")  
Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen

zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

## **2. Hinweise**

### **2.1 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 abgepasst 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.

### **2.2 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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.3 Denkmalschutz (Archäologische Fundstellen)**

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

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

## Vorentwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Untere Rait II“

#### Gemeinde Kirchentellinsfurt, Landkreis Tübingen

---

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 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Es sind nur Dachneigungen zwischen 3° bis 15° zulässig.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches zu erstellen.  
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.  
Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)  
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung angebracht werden.  
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 40 m<sup>2</sup> zulässig.  
Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

4. **Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)  
Einfriedungen aus Metallzäunen bis max. 2,00 m Gesamthöhe sind zulässig, ausgenommen in Sichtfelder.

**5. Gestaltung der Stellplätze auf privaten Grundstücken (§ 74 (1) 3 LBO)**

Pkw-Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Werbeanlagen
4. Einfriedungen
5. Gestaltung der Stellplätze auf privaten Grundstücken

Reutlingen, den

Kirchentellinsfurt, den

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

Bernd Haug  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**1. Bebauungsplan „Untere Rait II“**

und

**2. Örtliche Bauvorschriften „Untere Rait II“**

**Gemeinde Kirchentellinsfurt, Landkreis Tübingen**

**Aufstellungsbeschluss**

28.05.2020

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

**Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

**Satzungsbeschluss**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kirchentellinsfurt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Kirchentellinsfurt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister