

4. Änderung "Sondergebiet Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter: Bargaen", Neufassung	Seite 1/7
1. Bebauungsplan Schriftlicher Teil (Teil B)	20.06.2023
2. Örtliche Bauvorschriften	Vorentwurf
Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben, Landkreis Reutlingen	1-1182

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Vorentwurf

4. Änderung Bebauungsplan "Sondergebiet Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter: Bargaen", Neufassung

Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben

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 dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

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 i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO Schuppen) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Schuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Schuppen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen (ausgenommen Lebensmittel) sowie Geräten, Maschinen und Gegenständen, die der Landwirtschaft dienen.
- Das Abstellen von Kraftfahrzeugen (Lastkraftwagen und Personenkraftwagen), Wohnwagen, Booten und anderen nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen und Geräten.
- Das Lagern von Brennholz.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Einrichtungen oder Anlagen, die Produktionszwecken oder ähnlichen Zwecken dienen;
- Aufenthaltsräume, Ställe, Kleintierställe, Futtersilos, Aborte und Feuerstätten

Das Schuppengebiet wird nicht an die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone im Lageplan festgesetzten Werte sind Obergrenzen.

Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m betragen. Bezugspunkte sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion und die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche.

Die Firsthöhe darf maximal 7,50 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche liegen.

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

M1 Niederhecke aus heimischen Laubgehölzen

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Niederhecke aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Gehölze soll die Traufhöhe der Schuppen nicht überschreiten. Dies ist durch regelmäßiges Auf den Stock setzen der Gehölze zu erreichen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Für den Waldrand

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

M2 Versickerung Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen ist breitflächig über die angrenzende Bodenzone zu beseitigen. Sickergruben und Sickerschächte zur punktförmigen Versickerung sind nicht zulässig.

1.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1 Neuentwicklung eines naturnahen Laubwaldes

Auf Flurstück 4193, Gemarkung Steinhilben ist ein 2 500 m² großer Laubwald zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Am Westrand der Fläche ist ein gestufter Waldrand aufzubauen.

Es sind folgende Arten zu verwenden

Waldbäume

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Mehlsbeere	(Sorbus aria)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)

Für den Waldrand

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Die rechtliche Sicherung erfolgt über eine Aufforstungsgenehmigung.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

PFB Erhaltung eines Baumes

Der im Plan gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit geeigneten Bäumen zu ersetzen.

2. Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III

Waldtraufbereich

Der Waldtraufbereich muss von baulichen Anlagen, Ablagerungen u.ä. unbeeinträchtigt bleiben.

Hinweise zum Brandschutz

Die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften werden in der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur LBO (LBOAVO), vom 05.02.2010 getroffen.

Die dortigen Anforderungen an den Brandschutz sind zu beachten.

Des Weiteren dürfen auch bei Grundstücksteilungen von bebauten Grundstücken keine Zustände herbeigeführt werden, welche der LBO / LBO AVO widersprechen. Es ist zu prüfen, ob jeweils die Zufahrt zu den Parzellen gesichert ist.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

Örtliche Bauvorschriften

4. Änderung

"Sondergebiet Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter: Bargaen", Neufassung

Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben

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 gilt:

- **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 dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40°. Bei untergeordneten baulichen Anlagen sind Abweichungen zulässig, die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.
Zur Dachdeckung sind dunkelbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Bei Verwendung von Ziegeln und Betondachsteine sind auch rote Farbtöne zulässig. Die Umfassungswände baulicher Anlagen sind mit Holz zu verkleiden. Erweiterungen und Anbauten der Gemeinschaftsschuppen sind mit einem Pultdach mit einer Neigung von 10° auszuführen.
- 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Unbebaute Flächen sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Einfriedigungen sind nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen

Reutlingen, den 20.06.2023

Trochtelfingen, den 20.06.2023

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

Katja Fischer
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

4. Änderung

"Sondergebiet Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter: Bargaen", Neufassung"

2. Örtliche Bauvorschriften

4. Änderung

"Sondergebiet Schuppen für nichtprivilegierte Landbewirtschafter: Bargaen", Neufassung"

Stadt Trochtelfingen, Gemarkung Steinhilben, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

20.06.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.

Trochtelfingen, den _____

Bürgermeisterin Katja Fischer

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Trochtelfingen, den _____

Bürgermeisterin Katja Fischer