

---

**Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**

**Entwurf**

**1. Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung**

**Gemeinde Riederich, Gemarkung Riederich,  
Landkreis Reutlingen**

---

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1 : 500

**Änderungstextteil  
in der Fassung vom 14.12.2022**

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 vom 14.12.2022 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelstädter Straße – kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 und dessen Änderungen.**

**Der Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 wird wie folgt geändert und ergänzt:**

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

- siehe neuer Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die bisherigen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen.

### 1.5 Nebenanlagen

#### Alter Text:

Anlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Garagenflächen zulässig. Nebenanlagen, sofern nicht Garagen, sind auch 3,0 m über die Baugrenze hinaus nicht zulässig.

Behälter für die Müllbeseitigung sind grundsätzlich in die Gebäude bzw. Garagen zu integrieren. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

#### Neuer Text:

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO nur seitlich und hinter dem Wohngebäude (nicht zwischen Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gartenvorbereich) zulässig.*

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

### 1.6 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

#### Alter Text:

a) **Offene Stellplätze** sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu bedarf es keiner Ausnahme.

b) **Überdachte Stellplätze** (= offene Garagen im Sinne der Landesbauordnung, Carports) sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn folgende Abstandsflächen und Voraussetzungen eingehalten werden: 1,00 Meter Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Flächen (z. B. Fuß- und Radwege, Grünflächen, etc.). Es müssen mindestens zwei Seiten offen gehalten werden. Die Zufahrtsseite darf grundsätzlich nicht geschlossen werden. Geschlossene Seitenwände müssen mindestens 1,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Flächen (z. B. Fuß- und Radwege, Grünflächen, etc.) abgerückt werden. Hierzu bedarf es keiner Ausnahme.

c) **Garagen** sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese einen 5,00 Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Flächen (z. B. Fuß- und Radwege, Grünflächen, etc.) einhalten. In begründeten Einzelfällen kann dieser Abstand ausnahmsweise geringer ausfallen. Die Zulassung

einer Ausnahme durch die Baurechtsbehörde bedarf des ausdrücklichen Einvernehmens der Gemeinde (§ 31 und § 36 BauGB). Eine Ausnahme kann dann gegeben sein, wenn die Garage auf die Gebäudeflucht des Hauptgebäudes gesetzt wird.

- d) Für die **Abstandsmessung** bei überdachten Stellplätzen ist das Außenmaß des Daches maßgebend und nicht die Tragkonstruktion (Balken, Stützen).  
e) Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**Neuer Text:**

*Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes*

*„Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Nord, Gemeinde Riederich in der aktuellen Fassung. (derzeit 21.10.2015)*

**Ergänzung:**

**1.13 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

*Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.*

*Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.*

*Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:*

- *Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.*
- *Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.*
- *Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.*

*Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.*

*Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.*

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

### **Maßnahme 1: Bauzeitenregelung**

*Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen.*

*Vorhandene Gebäude sind unmittelbar vor dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten zu überprüfen und bei Nachweis solcher Arten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

*Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.*

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 mit sonstigen Änderungen.**

## **2. Hinweise**

### **2.1 Hochwasserschutz**

Teile des überplanten Gebiets liegen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Es handelt sich um Gebiete, welche vom HQ Extrem betroffen sind. (der Bereich des HQ Extrem befindet sich derzeit in möglicher Änderung/Fortschreibung A14041- folgender Hinweis wird hierzu ausgeführt: „Für den Riederichbach/ Stetterbach wurde durch die Stadt Metzingen und die Gemeinde Riederich ein HW-Schutzkonzept mit hydrologischen und hydraulischen Berechnungen in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung ergab eine von der HWGK abweichende Ausdehnung der Überflutungsflächen.“)

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 WHG ist nach §78c Abs. 2 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### **2.2 Denkmalschutz**

*Das im Plangebiet befindliche Gebäude Entenbachstraße 32 wird im Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale in Baden-Württemberg und der zu prüfenden Objekte geführt.*

*Das Grundstück Entenbachstraße 32 ist als Prüffall der mittelalterlichen und zeitlichen Siedlung in der Liste geführt sowie als Fall in der Früh- bis hochmittelalterlichen Siedlung Riederich in der archäologischen Liste geführt.*

*Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.*

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung

#### Gemeinde Riederich, Gemarkung Riederich, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.  
Lageplan M 1 : 500

### ÄNDERUNGSTEXTTEIL in der Fassung vom 14.12.2022

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 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S.  
1, 4).

**In Ergänzung der Planzeichnung vom 14.12.2022 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mittelstädter Straße – kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 und dessen Änderungen.**

#### Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 werden wie folgt geändert und ergänzt:

- 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**
- 2.1.1 **Gestaltung der Außenwandfläche, Fassadengestaltung**
- 2.1.11 **Gebäudegliederung**  
Die gestalterischen Vorschriften des Unterpunktes  
2.1.11 Gebäudegliederung  
aus dem bisherigen Bebauungsplan werden ersatzlos gestrichen.
- 2.1.15 **Dachvorsprung an Giebelseiten**  
**Alter Text:**  
An den Giebelseiten sind Dachvorsprünge von mindestens 0,10 m und max. 0,35 m auszuführen.  
Dachgesimse, die unmittelbar an eine Grundstücksgrenze reichen, sind unbrennbar auszuführen.  
  
**Neuer Text:** (Änderung kursiv)  
*Es sind keine Dachvorsprünge vorgeschrieben.*  
Dachgesimse, die unmittelbar an eine Grundstücksgrenze reichen, sind unbrennbar auszuführen.

### 2.1.16 **Ortgang:**

#### **Alter Text:**

Der Ortgang ist mit Holz oder Ziegel auszuführen, sofern der Ortgang unmittelbar an eine Grundstücksgrenze reicht, ist er unbrennbar auszuführen.

#### **Neuer Text:** (Änderung kursiv)

Der Ortgang ist mit Holz, Ziegel *oder Blech* auszuführen, sofern der Ortgang unmittelbar an eine Grundstücksgrenze reicht, ist er unbrennbar auszuführen.

### 2.1.2 **Dachform und Dachneigung**

#### **Alter Text:**

Hauptgebäude entsprechend der Eintragungen im Plan.

Nebengebäude, Verbindungsbauteile, Garagen und überdachte Stellplätze.	entsprechend den Eintragungen im Plan. sonst Satteldach. Dachneigung wie das Hauptgebäude.
---	--

#### **Neuer Text:** Änderung kursiv

Hauptgebäude entsprechend der Eintragungen im Plan.

*Für Untergeordnete Bauteile (Erker, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und geringere Neigungen sowie Flachdächer zulässig.*

### 2.1.3 **Dachdeckung**

#### **Alter Text:**

Zur Dachdeckung sind nur rote Dachziegel zulässig.

#### **Neuer Text:**

*Zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.*

*Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.*

*Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von Garagen sowie von überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.*

*Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie bspw. Blei, Kupfer, Zink, ...) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalleindeckungen zulässig.*

### **Ergänzung:**

#### **2.9 **Stellplatzverpflichtung** (§ 37 (1) i.V.m. §74 (2) Nr. 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung unter 50qm Wohnfläche 1 geeigneter Stellplatz, für jede Wohnung über 50qm 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Geeignete Stellplätze sind solche, die jeweils unabhängig voneinander als Stellplatz genutzt werden können.

---

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ in Kraft seit 08.11.1990 und dessen Änderungen.**

Reutlingen, den 14.12.2022

Riederich, den 14.12.2022

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

Tobias Pokrop  
Bürgermeister

## Verfahrensmerke

### 1. Bebauungsplan

„Mittelstädter Straße – Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften

„Mittelstädter Straße – Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung

Gemeinde Riederich, Gemarkung Riederich,

Landkreis Reutlingen

---

#### Aufstellungsbeschluss

28.09.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

06.10.2022

#### Auslegungsbeschluss

14.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Riederich, 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

Riederich, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister