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

1. Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

Gemeinde Riederich, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1: 500.
Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der Änderung Teilbereich Florianstraße.

Änderungstextteil
in der Fassung vom 30.09.2026

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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 30.09.2026 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 einschließlich des Bebauungsplanes „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd, in Kraft seit 29.10.2015.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 werden wie folgt ergänzt: (Änderungen kursiv)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung einer Folgenutzung *(§ 9 (2) 2 BauGB)*
Die Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA tritt erst in Kraft, wenn die Nutzung des (provisorischen) Kindergartens auf der bis dahin geltenden Gemeinbedarfsfläche vollständig und endgültig aufgegeben ist.
Für die Errichtung der Wohnbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet gilt dann:

1.2 Maß der Nutzung

- Siehe Planeinschrieb-

Übernahme aus der Änderung Teilbereich Kindergarten in Kraft seit 05.10.2023:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 werden wie folgt ergänzt:

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalhöhennull festgelegt.
Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe).
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Aus besonderen topographischen Gründen kann eine abweichende EFH zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

1.11 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 gegeben 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 Versickerungsanlage ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Sofern eine Versickerungs- bzw. Rückhaltungsanlage erstellt wird, ist diese 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.
Die an die Versickerungsanlage angeschlossenen Dachflächen dürfen nicht kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.
Der Nachweis der Schadlosigkeit der Versickerung ist fachtechnisch auf Grundlage der aktuell geltenden Regelungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 einschließlich der Änderung „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd in Kraft seit 29.10.2015.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.) **Entwurf**

2. Örtliche Bauvorschriften „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

Gemeinde Riederich, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500
Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der Änderung Teilbereich Florianstraße.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL
in der Fassung vom 30.09.2026

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 30.09.2026 gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 einschließlich des Bebauungsplanes „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd, in Kraft seit 29.10.2015.

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 wurden mit der Änderung Teilbereich Kindergarten in Kraft seit 05.10.2023 geändert und sind für die Gemeinbedarfsfläche gültig:

2.1.4 Dacheindeckung *(§ 74 (1) 1 LBO)*
Die Dacheindeckung der Vorhaben ist nur in mittel- bis dunkelfarbigem Material – mit Ausnahme von Flachdächern – zulässig.

2.2.1 *Gebäudehöhe* *(§ 74 (1) 1 LBO)*
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.
Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Zahl der Vollgeschosse	I = 3,40 m
	II = 6,00 m

Bei Gebäuderücksprüngen kann eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe beim Flachdach (GH max.) um bis zu 1,50 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten (wie Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) ist zulässig.

Festsetzung einer Folgenutzung

Bei Inkrafttreten der unter Ziff. 1.1 des planungsrechtlichen Teils festgelegten Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 9 (2) 2 BauGB gilt für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 folgende Änderung bzw. Ergänzung: (kursiv)

2.1.1 Dachform
- siehe Planeinschrieb-

2.1.4 Dachneigung
- siehe Planeinschrieb-

2.2.1 *Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe)*
(§ 74 (1) 1 LBO)
Die Traufhöhe darf, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss*fertig*fußboden, höchstens betragen bei

Zahl der Vollgeschosse I = 3,40 m
II = *6,00 m*

Bei Gebäuderücksprüngen kann eine höhere Traufhöhe zugelassen werden.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“ in Kraft seit 21.02.1985 einschließlich der Änderung „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd in Kraft seit 29.10.2015.

Reutlingen, den 30.09.2026

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

Riederich, den 30.09.2026

Petra Bäuerle
1. stv. Bürgermeisterin

Verfahrensmerke

1. Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Florianstraße

Gemeinde Riederich, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss 30.09.2026

- 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.

_____
1. stv. Bürgermeisterin Petra Bäuerle

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich Riederich, den _____

_____
1. stv. Bürgermeisterin Petra Bäuerle