

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **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 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 Allgemeines Wohngebiet (WA 1A, WA 1B, WA 2, WA 3) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Traufhöhe beim Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach sowie versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) ist zu messen von der festgesetzten 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 (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Firsthöhe beim Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) ist zu messen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

In den Bauvorlagen sind der natürliche Geländeverlauf und das geplante Gelände in mindestens 2 Geländeschnitten jeweils am Hausgrund darzustellen.

Staffeldachgeschoss:

Ein Staffeldachgeschoss ist ein über die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinausgehendes Geschoss, welches selbst kein Vollgeschoss darstellen darf.

Die Gebäudehöhe bei Staffeldachgeschossen mit Flachdach ist zu messen von der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Außenwände von Staffeldachgeschossen bei Flachdächern sind auf voller Gebäudelänge mit folgenden Rücksprüngen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auszuführen:

- min. 2,00 m auf der Südseite / Talseite
- min. 1,00 m auf einer weiteren Seite

Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Folgende, maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind je Teilgebiet und Dachform zulässig:

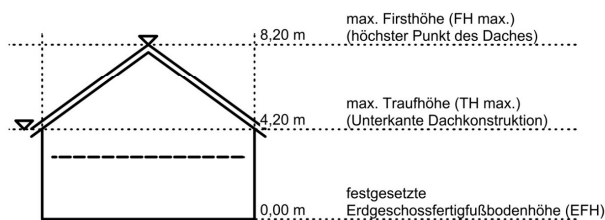
Teilgebiet WA 1A:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach:

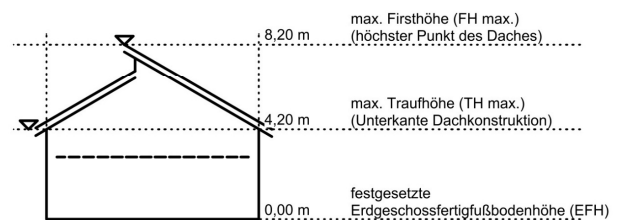
Maximale Traufhöhe (TH max.): 4,20 m

Maximale Firsthöhe (FH max.): 8,20 m

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach



versetztes Pultdach



Teilgebiet WA 1B:

Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach:

Maximale Traufhöhe (TH max.): 4,20 m

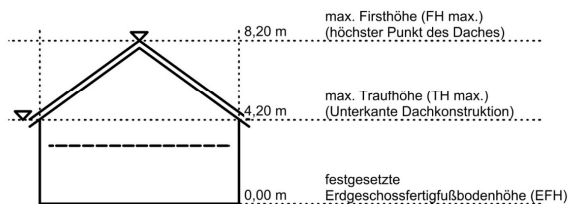
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH / GH max.): 8,20 m

Flachdach:

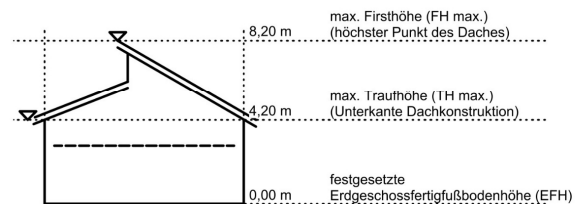
Maximale Gebäudehöhe (GH₁ max.): 4,20 m

Maximale Gebäudehöhe Staffeldachgeschoss (GH₂ max.): 7,20 m

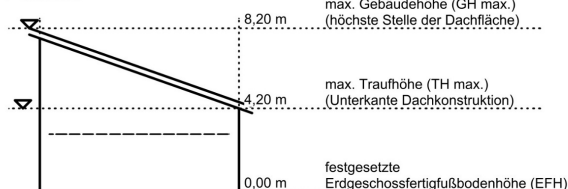
Satteldach, Walmdach



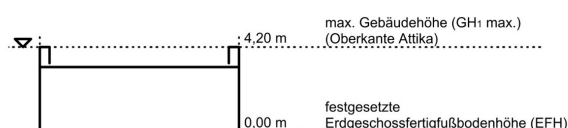
versetztes Pultdach



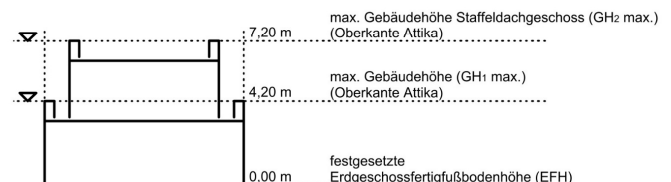
Pultdach



Flachdach



Flachdach mit Staffeldachgeschoss



Teilgebiet WA 2:

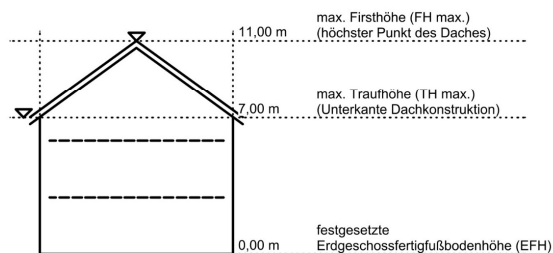
Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach:

Maximale Traufhöhe (TH max.): 7,00 m
 Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH / GH max.): 11,00 m

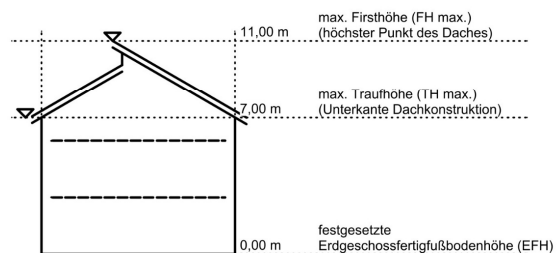
Flachdach:

Maximale Gebäudehöhe (GH₁ max.): 7,00 m
 Maximale Gebäudehöhe Staffeldachgeschoss (GH₂ max.): 10,00 m

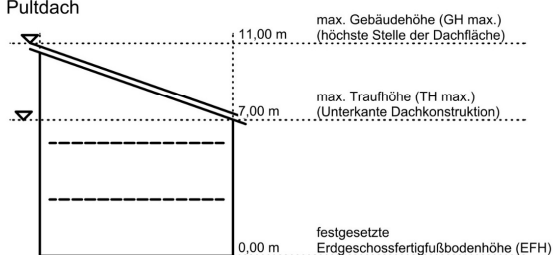
Satteldach, Walmdach



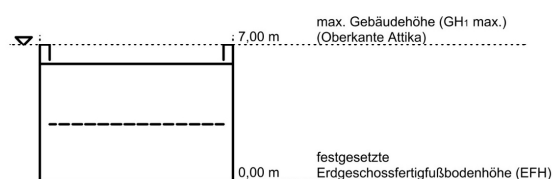
versetztes Pultdach



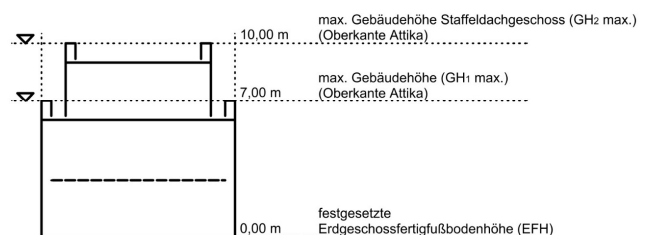
Pultdach



Flachdach



Flachdach mit Staffeldachgeschoss



Teilgebiet WA 3:

Satteldach, Walmdach, Pultdach, versetztes Pultdach:

Maximale Traufhöhe (TH max.): 9,00 m

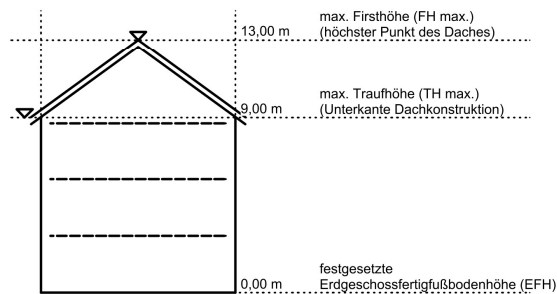
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH / GH max.): 13,00 m

Flachdach:

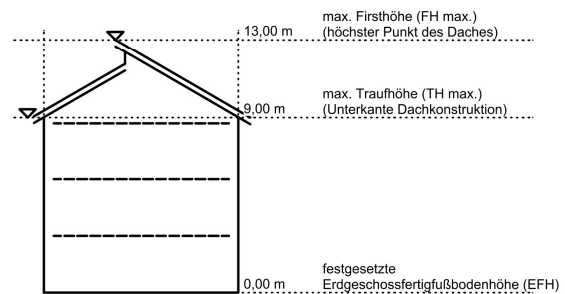
Maximale Gebäudehöhe (GH₁ max.): 10,00 m

Maximale Gebäudehöhe Staffeldachgeschoss (GH₂ max.): 13,00 m

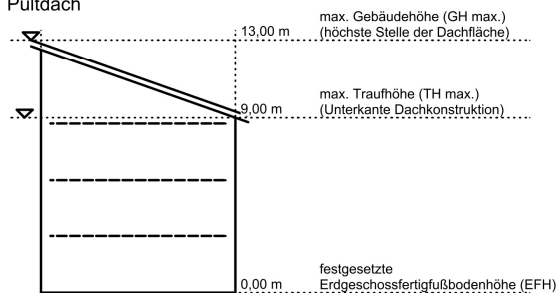
Satteldach, Walmdach



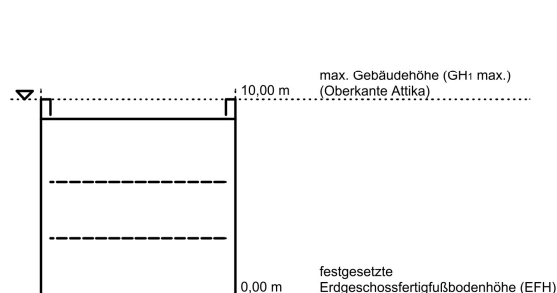
versetztes Pultdach



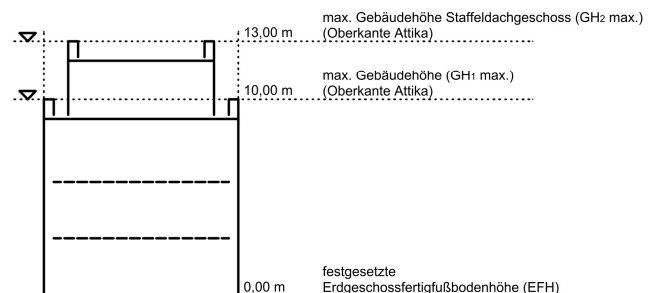
Pultdach



Flachdach



Flachdach mit Staffeldachgeschoss



1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 2 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3 Bauweise (§§ 9 (1) 2 und 9 (2) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiete WA 1A, WA 1B und WA 2:

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge der Hauptgebäude auf 25,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

Teilgebiet WA 3:

o = offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiete WA 1A, WA 1B und WA 2:

Es sind höchstens 3 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Private Baugrundstücke

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die privaten Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal bzw. im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 30, 33, 34, 35 und 36 in den Mischwasserkanal.

Öffentliche Erschließungsflächen

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind zentral über ein ausreichend dimensioniertes, südlich der Friedhofstraße zu errichtendes Versickerungsbecken zu entwässern. Ein Notüberlauf des Beckens in den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße ist vorgesehen. Die öffentlichen Flächen, welche aufgrund der topografischen Lage nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind über den Mischwasserkanal zu entwässern.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 b BauGB und § 37 (1) WHG)

W1: Graben und Wall zur Fassung und Ableitung von Außengebietswasser

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Plangebiet vor im Rahmen von Starkregenereignissen wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außengebiet ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Graben bzw. Wall vorgesehen. Über diesen wird das Niederschlagswasser abgeleitet.

Der Graben / Wall ist insektenfreundlich mit langanhaltendem Blühaspekt aus gebietseigener Saatgutmischung anzusäen und die Pflege auf zwei Schnitte pro Jahr zu begrenzen.

Auf den angrenzenden Grundstücken Nr. 6, Nr. 22 und Nr. 23 sind jegliche Geländeänderungen mit der Gemeinde abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Ableitungsfunktion der Maßnahme auszuschließen.

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

1.10.1 Maßnahme 1 (M1): Wasserdurchlässige Zufahrten

Stellplätze für Pkw, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag herzustellen. Alternativ ist die Verwendung von innovativen verdunstungs- und versickerungsfähigen Pflasterbelägen möglich. Zulässig sind z. B. Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrasen oder Vergleichbares. Ansaat mit Landschaftsrasen. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen.

1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

LR 1 = Leitungsrecht zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Wasserleitungen zu Gunsten der Gemeinde Sonnenbühl und des Versorgungsträgers.

LR 2 = Leitungsrecht zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Regenwasserkanälen zu Gunsten der Gemeinde Sonnenbühl.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Trassen der Leitungen sind von Bäumen freizuhalten. Die Pflanzung von Sträuchern ist zulässig.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils des Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Klimabaum gemäß Pflanzliste 1, 2, 4 oder 5 mit Stammumfang von mind. 18 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) und 4 heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes, neueste Fassung, sind einzuhalten.

Anpflanzungen nach Pfg 2 und Pfg 4 werden angerechnet.

Auf Ziffer 1.11 des Schriftlichen Teils wird verwiesen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Straßenbegleitgrün

Auf den in der Planzeichnung mit Pfg 2 gekennzeichneten Standorten sind großkronige, heimische oder Klimabäume gemäß Pflanzliste 1, 2 oder 4 mit Stammumfang von mind. 18 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird.

Die Pflanzungen werden an das Pfg 1 angerechnet.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Einzelbaumpflanzungen auf Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung mit Pfg 3 gekennzeichneten Standorten innerhalb öffentlicher Grünflächen sind großkronige, heimische oder Klimabäume gemäß Pflanzliste 1, 2, 4 oder 5 mit Stammumfang von mind. 18 cm, 3xv (dreimal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Gebietseingrünung

Auf den in der Planzeichnung mit Pfg 4 gekennzeichneten Pflanzflächen innerhalb privater Grundstücksflächen sind entlang der landwirtschaftlichen Wege und zum Friedhof bzw. zur Friedhofstraße hin lockere Strauchgruppen und heimische Laubbäume oder Klimabäume gemäß Pflanzliste 1, 2, 3, 4 oder 5 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach der Pflanzung ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche im Abschnitt WA 3 sind Zuwegungen mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig. Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind unzulässig.

Die Pflanzungen werden an das Pfg 1 angerechnet.

Auf Ziffer 1.11 des Schriftlichen Teils wird verwiesen.

Pflanzgebot 5 (Pfg 5): Naturnahe Eingrünung

Auf der in der Planzeichnung mit Pfg 5 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine naturnahe Feldhecke gemäß Pflanzliste 1, 2 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 6 (Pfg 6): Naturnahes Versickerungsbecken

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Pfg 6 gekennzeichneten Pflanzfläche sind auf einer Fläche von mindestens 200 m² naturnahe Gebüsch gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen Flächen sind insektenfreundlich mit langanhaltendem Blühaspekt aus gebietseigener Saatgutmischung anzulegen, soweit die Funktion des Sickerbeckens nicht beeinträchtigt wird.

1.12.1 Pflanzlisten

Die Pflanzenlisten 1, 2, 3 sind nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich. Arten, die auf der Unionsliste der invasiven gebietsfremden Arten (EU-VO Nr. 1143/2014 und Fortschreibungen) des Bundesamts für Naturschutz stehen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 4: Klimabäume

Botanischer Name

Deutscher Name

Klimabäume 1. Ordnung

Tilia cordata „Erecta“

Dickkronige Winter-Linde

Tilia cordata „Rancho“

Kleinkronige Winter-Linde

Tilia euchlora

Krim-Linde

Tilia tomentosa „Barbant“

Silber-Linde

Klimabäume 2. Ordnung

Acer monspessulanum

Französischer Ahorn

Acer campestre „Huibers Elegant“

Feld-Ahorn

Acer campestre 'Elsrijk'

Feld-Ahorn

Acer opalus

Schneeballblättriger Ahorn

Carpinus betulus 'Lucas'

Säulen-Hainbuche

Sorbus latifolia 'Henk Vink'

Breitblättrige Mehlbeere

Pflanzenliste 5: Empfehlenswerte Obstsorten in den Höhenlagen des LK Reutlingen Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung (2015)

Apfelsorten

Antonovka

Boikenapfel

Boskoop

Danziger Kant

Goldparmäne

Jakob Fischer

Josef Musch

Maunzenapfel

Ruhm aus Kirchwälder

Transparent

Welschisner

Bittenfelder Sämling

Bohnapfel

Brettacher

Deans Codlin

Hauxapfel

Jakob Lebel

Landsberger

Rheinischer Winterrambur

Sonnenwirtsapfel

Unselapfel

Birnensorten

Doppelte Philipsbirne

Gelbmöstler

Grüne Jagdbirne

Herzogin Elsa

Kongressbirne

Luxemburger Mostbirne

Nägelesbirne

Oberösterreichischer Weinbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Ulmer Butterbirne

Zwetschgen, Pflaumen

Ersinger Frühzwetschge

Graf Althans Reneklode

Große Grüne Reneklode

Hauszwetschge

Mirabelle von Nancy

Wangenheimer Frühzwetschge

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

Pflanzbindung 1 (Pfb 1): Heckenbiotop

Das bestehende geschützte Biotop zwischen den Teilgebieten WA 1A und WA 1B ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand gemäß Pflanzliste 1, 2, oder 3 gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung 2 (Pfb 2): Erhalt der Pflanzungen

Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch mindestens klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 2, 3, 4 oder 5 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen. Bei Abgang können die Standorte in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl beibehalten wird.

1.14 Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 9 (1a) und 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Nistkästen für Vögel und Kästen für Fledermäuse

Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Friedhof (Flst. 6443, Gemarkung Erpfingen) sind an den bestehenden Bäumen 4 Großmeisenhöhlen (je 2 mit Einflugloch 32 mm und 2 mit ovalem Einflugloch) aufzuhängen (z. B. Nisthöhle 1B der Firma Schwegler) sowie 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlenkästen an Bäumen des angrenzenden Friedhofs (Flst. 6443, Gemarkung Erpfingen) aufzuhängen. Die Kästen sind in einer Höhe von ca. 2,8 bis 3,5 m mit dem Einflugloch nach Südosten bis Osten aufzuhängen. Die Aufhängung hat mittels Aufhängebügel mit Astschutzleder oder Aluminiumnagel zu erfolgen. Je Baum ist maximal ein Nistkasten anzubringen.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Nistkästen für Vögel

Südwestlich von Erpfingen, auf Flst. 9202, Gemarkung Erpfingen, sind 2 Halbhöhlenkästen (z. B. Halbhöhle 2H der Firma Schwegler) an den bestehenden Gebäuden (nicht am Sandsteingebäude) aufzuhängen. Die Nistkästen sind in einer Höhe von mind. 2 m mit dem Einflugloch nach Südosten aufzuhängen.

1.15 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB i.V.m. § 135a (1-3) BauGB)

Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1): ÖKSo1 Kernzone Biosphärengebiet

Die Maßnahme beinhaltet die Anrechnung gemeindeeigener Flächen in der Kernzone des Biosphärengebiets Schwäbische Alb. Die ohne Abzüge anrechenbare Fläche beträgt 1.091.090 m², woraus ein Kompensationsumfang von 4.364.362 Ökopunkten bilanziert wurde (ÖKSo1). Davon sind noch 4.364.362 Ökopunkte nicht zugeordnet. Es werden **12.000 Ökopunkte** der Maßnahme zugeordnet.

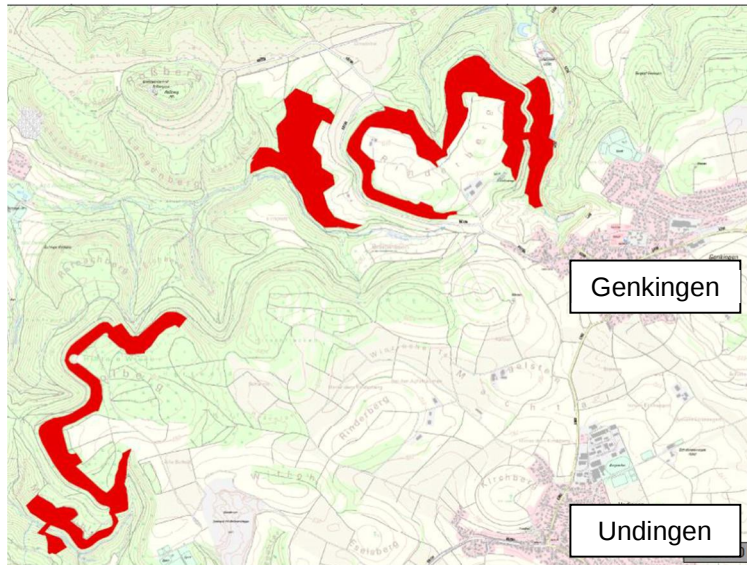


Abbildung: Lage Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1) / ÖKSo1 (LUBW 2025), Pustal Landschaftsökologie und Planung März 2026

Zuordnungsmaßnahme 2 (Z2): ÖKSoUn2.2 Magerrasen Mittelsberg

Die Maßnahme beinhaltet die Entbuschung eines Magerrasens Flurstücke 1747 und 1744 am Mittelsberg, Gemarkung Udingen. Die Fläche beträgt 22.945 m², woraus ein Kompensationsumfang von 271.340 Ökopunkten bilanziert wurde. Davon sind noch 130.344 Ökopunkte nicht zugeordnet. Es werden **130.344 Ökopunkte** der Maßnahme zugeordnet.

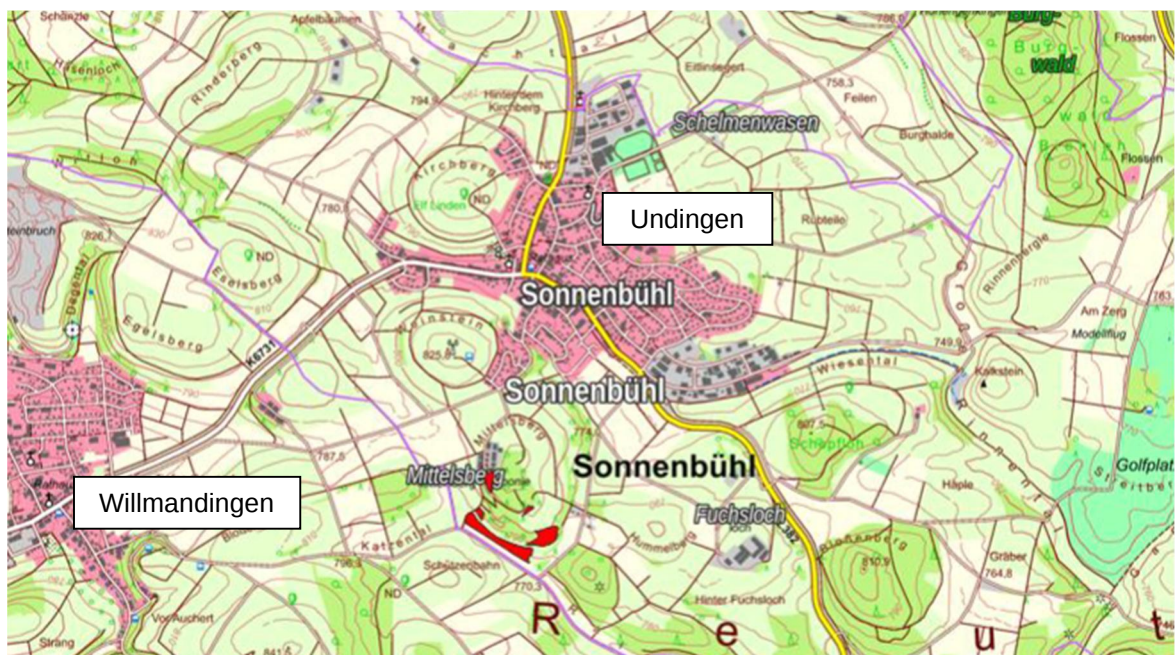


Abbildung: Lage Zuordnungsmaßnahme 2 (Z2) / ÖKSoUn2.2 (LUBW 2025), Pustal Landschaftsökologie und Planung März 2026

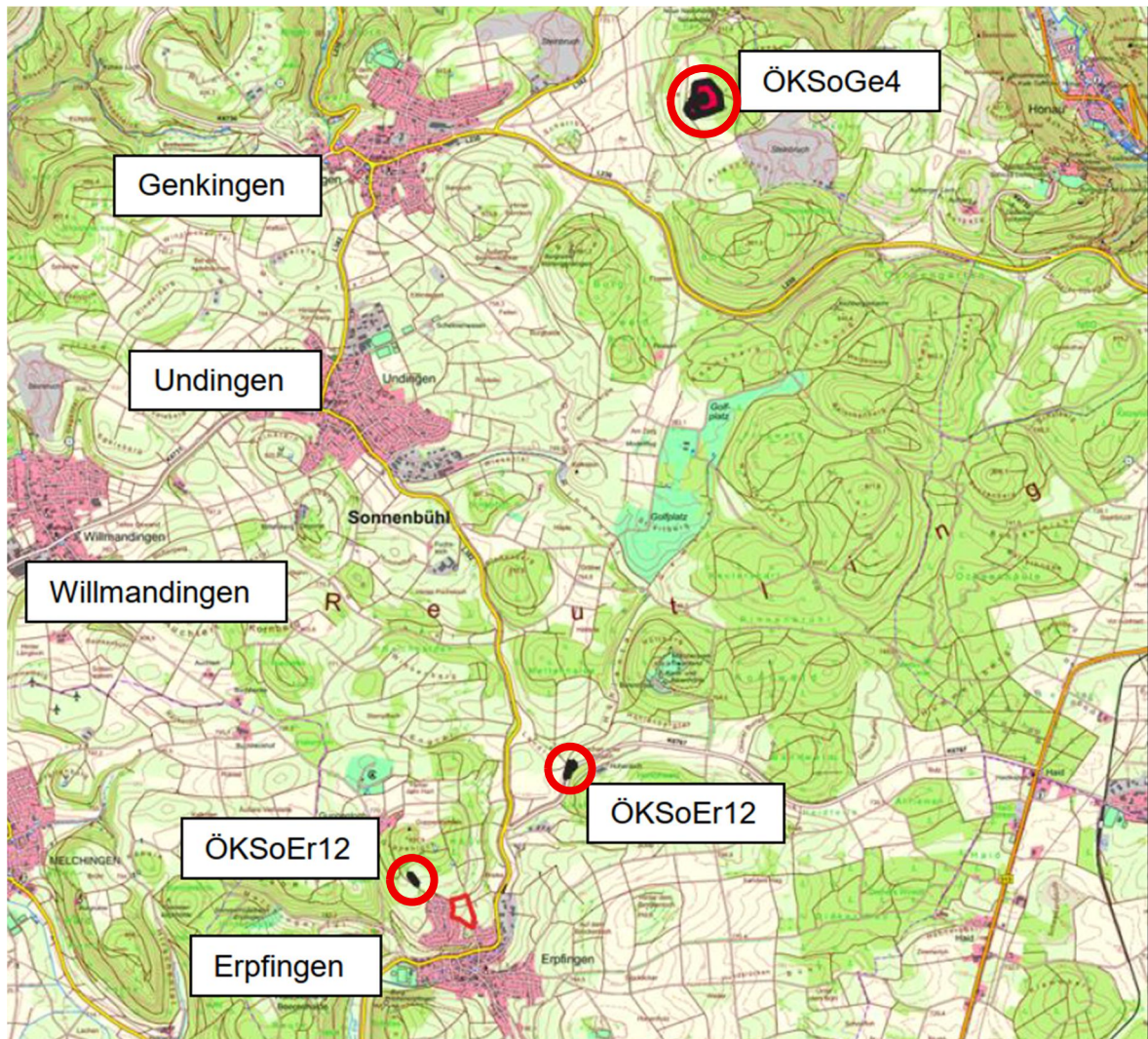


Abbildung: Lage Zuordnungsmaßnahme 4 (Z4) (LUBW 2025), Pustal Landschaftsökologie und Planung März 2026

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalnull (ü. NN) festgelegt.

Eine Abweichung von +/- 1,0 m von der festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe kann entsprechend § 16 (6) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Sollten während der Aushubarbeiten unerwartete Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, Geruchsbelästigungen o.ä.), ist das Landratsamt Reutlingen, sofort zu benachrichtigen.

2.2 Ausführung der Versickerungsanlagen auf privaten Baugrundstücken

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird im Arbeitsblatt DWA-A 138 geregelt. Des Weiteren sind Nachweise gem. „LFU – Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu führen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2.4 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.5 Umwelt- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C). Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2015) und jeweils aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

2.6 Vogelkollisionsschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

2.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle" (Schutzzone III). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 02.07.2001 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.8 Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, 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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S.22).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

Teilgebiet WA 1A:

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°- 42° zulässig.

Teilgebiete WA 1B, WA 2 und WA 3:

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 42° zulässig.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen sind in nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

3. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

4. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser, Häuser in Hausgruppen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, Traufhöhe sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Materialwahl, Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.

5. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers auf einer Breite von bis zu 5,00 m um 1,00 m überschritten werden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen etc. genutzten Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden.

7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohneinheit 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen und Carports angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stirnwand bzw. Einfahrtsseite mindestens 5,50 m beträgt.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

8.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

8.2 Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszubilden.
Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden.

8.3 Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

8.4 Ausnahmen:

8.4.1 Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

8.4.2 Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.

- 8.5 Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- 8.6 Hinweis: Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

Reutlingen, den 21.05.2026

Sonnenbühl, den 21.05.2026

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

Michael Schmidt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, Landkreis Reutlingen

Aufstellungsbeschluss

07.11.2019

- Öffentliche Bekanntmachung

01.04.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.

§ 3 (1) BauGB

11.04.2022 – 13.05.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

11.04.2022 – 13.05.2022

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

21.05.2026

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Sonnenbühl, 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 wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Sonnenbühl, den

Bürgermeister