

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

## 1. Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 2. Änderung“

# Gemeinde Bitz, Zollernalbkreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 22.06.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung.

**Änderungstextteil - in der Fassung vom 22.06.2021**

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **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).

**Der Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 22.11.2007 wird wie folgt geändert:**

**Neuer Text:**

## I.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist über Normalnull (ü. NN) festgelegt.

Die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,5 m abweichen.

### **1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich**

### Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Erforderliche Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

### Maßnahme 2: Erhalt des Lebensraums für die Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des Tötens und Verletzens sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher Maßnahmen notwendig.

Hierzu ist zunächst das tatsächliche Vorkommen der Zauneidechse durch 4 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni festzustellen. Werden bei den Untersuchungen von April bis Juni keine Zauneidechsen festgestellt kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Werden bei den Untersuchungen jedoch Zauneidechsen festgestellt, so sind diese im Zeitraum Juli bis September abzufangen und in einen Ersatzlebensraum zu verbringen.

Für das Abfangen sind, je nach Populationsdichte, ca. 8-10 Termine anzusetzen. Für das Abfangen werden künstliche Verstecke wie Schalttafel, Bitumenwellplatten oder Dachpappe ausgelegt, die gezielt nach den Tieren abgesucht werden können und das Einfangen möglichst vieler Tiere ermöglicht. Nach der Umsiedelung der Zauneidechsen kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Das Ende der Umsiedelung ist durch eine fachkundige Person anzuzeigen. Der Stein- und Erdhaufen im Geltungsbereich ist unverzüglich abzutragen und die Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs durch regelmäßige Mahd bis zum Baubeginn kurz zu halten, um ein erneutes Einwandern der Zauneidechse zu vermeiden.

Für die ggf. abgefangenen Tiere wird auf dem Flurstück 346/21 südlich des Geltungsbereichs vor Beginn der Umsiedelung ein Ersatzlebensraum angelegt, sodass die Fläche bis zum Beginn des Abfangens für die Zauneidechse als Lebensraum zur Verfügung steht. Auf dem Flurstück 346/21 bestehen derzeit Versickerungsmulden für das angrenzenden Baugebiet, die dazwischenliegende Fläche ist teils mit Schotter befestigt, dieser wird aber bereits überwiegend überwachsen. In den Mulden haben sich Altgrasbestände entwickelt, ansonsten wird die Fläche derzeit regelmäßig gemäht und ist eher deckungsarm. Um einen ausreichenden Altgrasbestand auf der gesamten Fläche zu gewährleisten ist eine Mahd der Fläche zunächst zu unterlassen, bis sicher ist, ob diese als Ersatzlebensraum benötigt wird oder nicht.

Zur Optimierung der Fläche als Lebensraum der Zauneidechse sind bis zum Beginn der Umsiedelung Reisig-, Totholz- und Steinhaufen mit jeweils mindestens 1 m³ bis 3 m³ außerhalb der Mulden anzulegen. Diese können von den Zauneidechsen als Sonn- und Versteckplatz genutzt werden. Zusätzlich sind Sandlinsen für die Eiablage einzubringen. Die Strukturen sind so zu platzieren, dass eine gute Besonnung gewährleistet wird. Die Größe der Maßnahmenfläche sowie die Anzahl der Strukturen wie Totholz- und Steinhaufen wird an die Größe der umzusiedelnden Zauneidechsenpopulation angepasst.

Wurden Zauneidechsen festgestellt und auf das Flurstück 346/21 verbracht, so sind die angelegten Strukturen auf der Fläche dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern. Die Fläche ist in einem zweijährigen Turnus zu mähen und das Mahdgut abzutragen, wobei jeweils die Hälfte der Fläche überjährig stehen gelassen wird. Das Aufkommen von Gehölzen auf der Fläche ist zu unterbinden. Es ist eine Sicherung der Maßnahmenfläche durch einen städtebaulichen Vertrag notwendig. Werden keine Zauneidechsen festgestellt, kann die Fläche wie bisher ohne Einschränkungen bewirtschaftet werden.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 22.11.2007.**

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Am tiefen Rain, 2. Änderung“

#### Gemeinde Bitz, Zollernalbkreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B2.) vom 22.06.2021.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt. Die Änderungen gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung.

#### Änderungstextteil - in der Fassung vom 22.06.2021

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).

**Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 22.11.2007 werden wie folgt geändert:**

#### II.1. Dachform und Dachneigung

##### Alter Text:

Siehe Festsetzungen in der Zeichnung:

SD = Satteldach, PD = Pultdach, DN = Dachneigung in Grad (5°)

Dachvorsprung min. 40 cm

##### Neuer Text:

Siehe Festsetzungen in der Zeichnung:

PD = Pultdach, FD = Flachdach, DN = Dachneigung in Grad (0° - 5°)

Dachvorsprung beim Pultdach min. 40 cm

#### II.2. Dacheindeckung

##### Alter Text:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachziegel und Dachsteine zulässig.

##### Neuer Text:

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,80 m überschreiten.



## II.4. Gebäudehöhe

### Alter Text:

Die Traufhöhe darf in Bereichen mit maximal einem Vollgeschoß 4,10 m, in Bereichen mit maximal zwei Vollgeschoßen 6,20 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Wandrücksprünge darf die Traufhöhe auf maximal einem Drittel der Trauflänge überschritten werden, das Maß der Überschreitung der Traufhöhe darf dabei ein Drittel der Dachhöhe nicht überschreiten.

### Neuer Text:

Die Traufhöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

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

### **Pultdächer:**

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

### **Flachdächer:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 9,00 m

**Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen  
des Bebauungsplans „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 22.11.2007.**

Reutlingen, den 22.06.2021

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

Bitz, den 22.06.2021

  
Hubert Schiele  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

## 1. Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 2. Änderung“

## 2. Örtliche Bauvorschriften „Am tiefen Rain, 2. Änderung“

**Gemeinde Bitz, Zollernalbkreis**

## Aufstellungsbeschluss

22.09.2020

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

---

18.02.2021

22.02.2021 – 12.03.2021

22.02.2021 – 12.03.2021

## Auslegungsbeschluss

20.04.2021

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

22.04.2021

30.04.2021 – 31.05.2021

## Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

22.06.2021

Ausgefertigt:

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

Bitz, den

23.06.2021

Bürgermeister

## Ortsübliche Bekanntmachung

24.06.2021

Damit wurden der Bebauungsplan und die  
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bitz, den

24.06.2021

Bürgermeister