

### **TOP 3      Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“**

- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- **Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**

### **Verfahrensverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen am 21.09.2023 gefasst. In der gleichen Sitzung billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans.

Die Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand vom 06.10.2023 bis 06.11.2023 statt. Das Landratsamt als berührte Behörde (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wurden vom 22.05.2026 bis 12.06.2026 angehört.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ ausschließlich das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu ändern, welches im Bebauungsplan als durchgehende Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist und planungsrechtlich eine Begrünung von 50 % dieser Fläche zulässt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen innerhalb der Fläche für PFG 2 festgesetzt und somit die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf privater Grundstücksfläche ermöglicht. Die Grundzüge der Planung bleiben von der genannten geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu erwarten. Daher kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt worden und ist seit 12.10.2021 rechtskräftig. Im Zuge der fortschreitenden Grundstücksveräußerung und Einreichung von Baugesuchen bei der Genehmigungsbehörde wurde festgestellt, dass seitens der Bauherren aufgrund der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 Pflanzgebote, PFG 2 für die Bauplätze eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer Zufahrt im Pflanzgebot erforderlich ist. Um die Vielzahl von Befreiungsanträgen zu vermeiden, hat die Gemeinde Ratshausen beschlossen die erforderliche Zulässigkeit von Zufahrten über eine Änderung des Bebauungsplanes zu regeln.

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Ban II“ wird eine Befreiung von der Festsetzung entbehrlich, sodass zu den privaten Bauplätzen innerhalb des Pflanzgebot 2 die privaten Zufahrten und Zuwegungen planungsrechtlich gesichert sind. Zu welcher Straße die Bauplätze gehören wird von der Gemeinde bestimmt und nicht über den Bebauungsplan geregelt.

## **Wesentliche Änderungen bzw. Konkretisierungen des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung**

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anhang) dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Das Landratsamt Zollernalbkreis als berührte Behörde folgte den Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung mit dem Hinweis auf die Erforderlichkeit einer redaktionellen Korrektur. Die vorliegende und abschließende Fassung des Bebauungsplans enthält daher keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **Weiteres Verfahren**

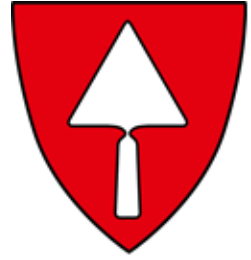
Nach Fassung des Satzungsbeschlusses kann der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Anzeige eingereicht werden. Der Bebauungsplan wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ratshausen rechtskräftig.

## **Beschlussantrag**

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung des Landratsamtes als berührte Behörde (§ 3 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.

## **Anhang**

1. Satzungstexte
2. Lageplan des Bebauungsplans
3. Textteile des Bebauungsplans  
(Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung)
4. Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage



# **Satzung**

## **über den Bebauungsplan**

### **„Ban II, 1. Änderung“**

### **Gemeinde Ratshausen**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ratshausen am 23.07.2026 in öffentlicher Sitzung den folgenden Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Ban II, 1. Änderung“ vom 24.06.2026.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 24.06.2026 und
- textlichen Teil vom 24.06.2026

jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

#### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

#### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ratshausen übereinstimmen.

Ratshausen,

Tommy Geiger  
Bürgermeister

Gemeinde Ratshausen Bebauungsplan  
Wohngebiet "Ban II, 1. Änderung"

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan "Ban II", rechtskräftig seit 12.10.2021

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

**Füllschema der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl: Dachform/Dachneigung  
Max. Gebäudehöhe

 Maßnahme M1:  
Erhalt und Entwicklung des Ufergehölzsaums entlang des Wetlebachs

 Maßnahme M2:  
Erhalt und Entwicklung von nassen Hochstaudeurenen und standort-typischen Gehölzen

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
o offene Bauweise

**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 14 LSG BW)

GH Gebäudehöhe  
SD/WD/ PD/FD Satteldach/Walmdach/Pultdach/ Flachdach als zulässige Dachformen

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche  
 Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

 Umspannstation

**Flächen für die Landwirtschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft

**Flächen für die Wasserwirtschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Löschwasserteich

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

**Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20)

 PFG 1: Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten  
 PFG 2: Eingrünung Kontaktbereich entlang der Straße  
 PFG 3: Ortsrandeinguünung auf privater Grundstücksfläche  
 PFG 4: Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich  
 PFG 5: Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Löschwasserteich

**Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

 PFG 1: Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten  
 PFG 2: Eingrünung Kontaktbereich entlang der Straße  
 PFG 3: Ortsrandeinguünung auf privater Grundstücksfläche  
 PFG 4: Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich  
 PFG 5: Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Löschwasserteich

**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ban II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bann" (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des aufzuhebenden rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bann" (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flurstücke und Flurstücksnummern (ALKIS)  
 Gebäude im Bestand (ALKIS)  
 geschützte Biotope nach §§ 33 NatSchG

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan "Ban II, 1. Änderung"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ban II, 1. Änderung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 PFG 2: Eingrünung Kontaktbereich entlang der Straße

**Hinweis:**

Dieser Plan gilt zusammen mit dem Textteil zum Bebauungsplan "Ban II, 1. Änderung" mit seinem Geltungsbereich (23.08.2023). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Ban II, 1. Änderung" ist ausschließlich die im Textteil dargestellte planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14 Pflanzgebote, siehe Pflanzgebot 2 (PFG 2) geändert worden. Im zeichnerischen Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Änderungen vorgenommen worden.

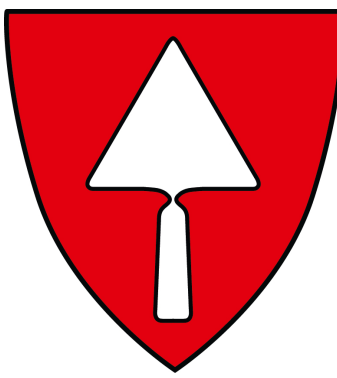
Verfahrensvermerke

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)                                                         | am 21.09.2023                                                                                                                                                                          |
| Billigung des Bebauungsplansenwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am 21.09.2023                                                                                                                                                                          |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                     | am 28.09.2023                                                                                                                                                                          |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                         | vom 06.10.2023 bis 06.11.2023                                                                                                                                                          |
| Beteiligung des Landratsamtes Zollernalbkreis als berührte Behörde (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)     | vom 22.05.2026 bis 12.06.2026                                                                                                                                                          |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)                                        | am                                                                                                                                                                                     |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)                                                            | am                                                                                                                                                                                     |
| Ausfertigung:                                                                                 | Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ratshausen übereinstimmen. |

|                                                      |                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gemeinde Ratshausen,                                 | Tommy Geiger<br>Bürgermeister |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am |                               |
| Gemeinde Ratshausen, den                             | Tommy Geiger<br>Bürgermeister |

Auftraggeber:

Gemeinde Ratshausen



Planersteller:

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen Tel: 07433 / 930363 Fax: 07433 / 930364  
E-Mail: info@grossmann-umweltplanung.de

Projekt:

Bebauungsplan  
Wohngebiet  
"Ban II, 1. Änderung"

Plan:

Lageplan

Maßstab: 1 : 500

Stand: 24. Juni 2026

Landkreis:

Zollernalbkreis

Gemarkung:

Ratshausen

Grundlage:

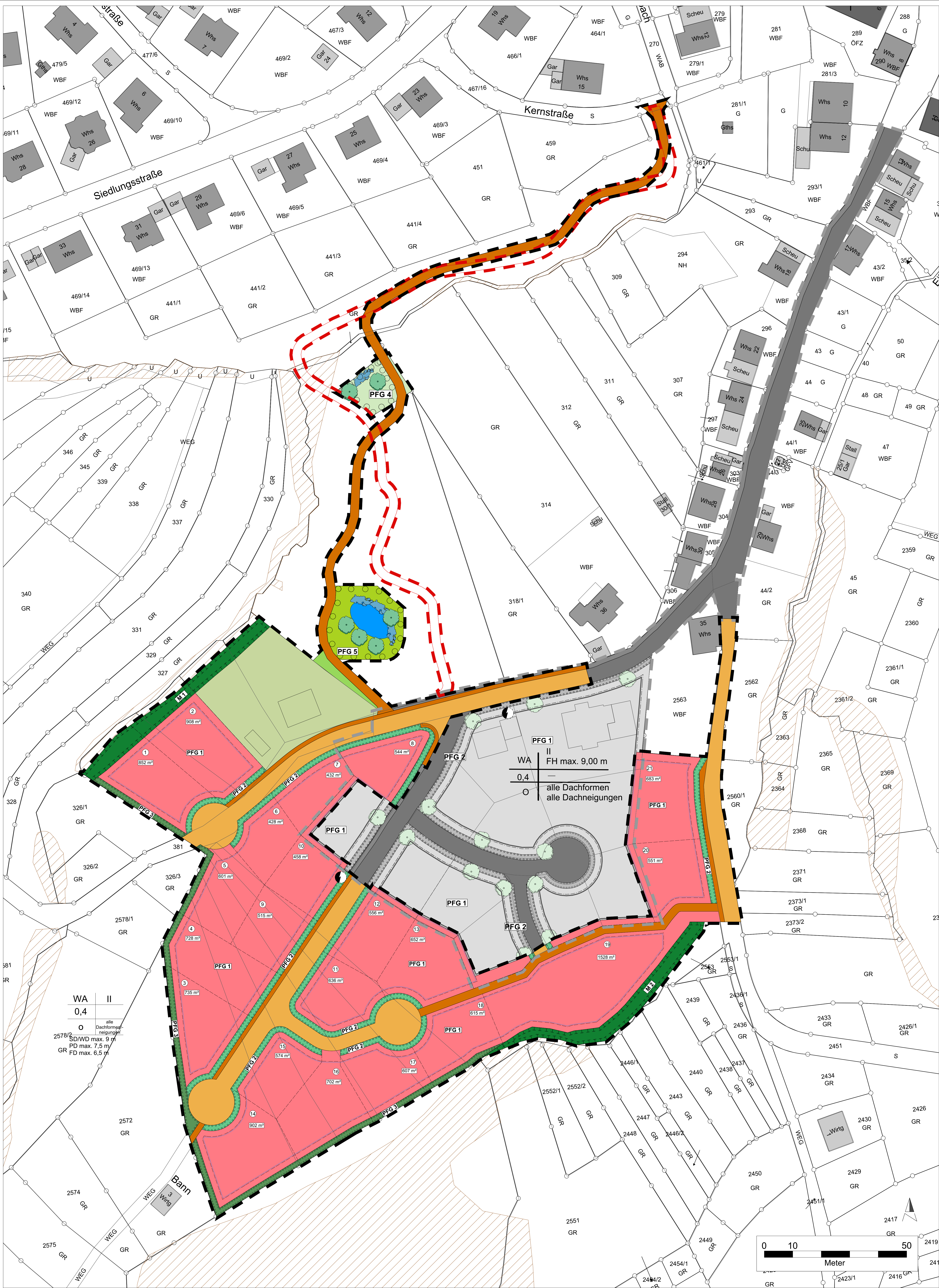
ALKIS

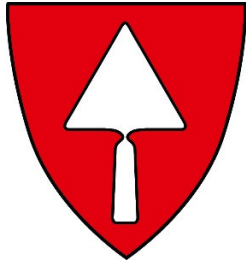
Gefertigt:

Kempka

Geprüft:

Laubenstein





Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II, 1. Änderung“

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |                                                                     |    |
|---|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Verfahrensvermerke .....                                            | 2  |
| 2 | Rechtsgrundlagen.....                                               | 3  |
| 3 | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO ..... | 3  |
| 4 | Hinweise .....                                                      | 5  |
| 5 | Pflanzlisten .....                                                  | 8  |
| 6 | Begründung .....                                                    | 10 |

Fassung: 24. Juni 2026

---

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## 1 Verfahrensvermerke

|                                                                                               |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)                                                         |                | am 21.09.2023  |
| Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) |                | am 21.09.2023  |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                     |                | am 28.09.2023  |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)                                                         | vom 06.10.2023 | bis 06.11.2023 |
| Beteiligung des Landratsamts Zollernalbkreis als berührte Behörde (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)      | vom 22.05.2026 | bis 12.06.2026 |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)                                        |                | am             |
| Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)                                                            |                | am             |

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ratshausen übereinstimmen.

Gemeinde Ratshausen, den

---

Tommy Geiger  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Ratshausen, den

---

Tommy Geiger  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Im Rahmen der ersten Änderung des seit 12.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ wird ausschließlich die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14 Pflanzgebote, siehe Pflanzgebot 2 (PFG 2) geändert.

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ban II“.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ wurden aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt und gelten mit der unten aufgeführten geänderten Festsetzung Nr. 14, PFG 2 weiterhin. Folglich wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ in der Fassung vom 11.01.2021 enthaltene planungsrechtliche Festsetzung zum PFG 2 aufgehoben.

14. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

*Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen*

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen Erschließungsstraßen und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 2 m zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Bei der Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen kann die sonstige Grünfläche unterbrochen werden.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleiter

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger  
Bürgermeister

## 4 Hinweise

### 1. Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzliste in Kapitel 5 zu entnehmen.

Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 1, 3, 4 und 5 (PFG 1, 3, 4 und 5) bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ zu entnehmen.

### 2. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 4. Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 5. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

## 6. Starkniederschläge

Das Plangebiet befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen, die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen (Ausrichtung von Gebäudeöffnungen, Abdichtungs- und Objektschutzmaßnahmen).

## 7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 8. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

### *CEF 1 (CEF Maßnahme 1)*

Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von 18 Fledermauskästen.

### *CEF 2 (CEF Maßnahme 2)*

Umbau dichter Nadelbaumbestände in naturnahen Buchen-Tannenwald.

*CEF 3 (CEF Maßnahme 3)*

Aufwertung von Habitaten für die Zauneidechse im Gebiet Allmend.

*CEF 4 (CEF Maßnahme 4)*

Entwicklung samenreicher Saumstreifen und Pflanzung einzelner Bäume und kleinerer Gebüschgruppen entlang von Wegen.

*CEF 5 (CEF Maßnahme 5)*

Rücknahme der Nutzung, Auslichten und Pflege von Gehölzbeständen und Entwicklung von mit wenigen Einzelgebüsch und Strauchgruppen strukturierten Halboffenlandbiotopen.

## 9. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

1. Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

## 5 Pflanzlisten

### ***Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)***

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pendula      | Birke         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica     | Buche         |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |
| Ulmus glabra        | Bergulme      |

### ***Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalb-kreis***

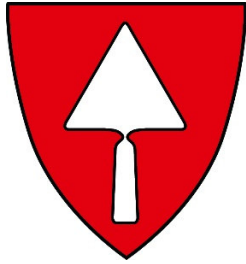
|                          |                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apfelbäume in den Sorten | Brettacher<br>Jakob Fischer<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Krügers Dickstiel<br>Schöner aus Nordhausen<br>Sonnenwirtsapfel<br>Winterrambour |
| Birnbäume in den Sorten  | Fäßlesbirne<br>Nägeles Birne<br>Schweizer Wasserbirne                                                                                    |
| Steinobst in den Sorten  | Wangenheims Frühzwetschge<br>Dt. Hauszwetschge<br>Unterländer<br>Dolleseppler                                                            |

**Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Gewöhnlicher Hasel        |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn   |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen            |
| Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster         |
| Lonicera xylosteum  | Gemeine Heckenkirsche     |
| Prunus spinosa      | Schlehe                   |
| Rhamnus cathartica  | Echter Kreuzdorn          |
| Rosa canina         | Hundsrose                 |
| Rosa rubiginosa     | Wein-Rose                 |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa   | Traubenholunder           |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball       |

**Pflanzliste 4: Gehölze feuchter bis nasser Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Alnus glutinosa    | Schwarz -Erle           |
| Alnus incana       | Grau-Erle               |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Prunus padus       | Traubenkirsche          |
| Frangula alnus     | Faulbaum                |
| Salix aurita       | Ohr-Weide               |
| Salix cinerea      | Grau-Weide              |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide            |
| Salix viminalis    | Korb-Weide              |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |



Gemeinde Ratshausen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Ban II, 1. Änderung“

## 6 Begründung

Fassung: 24. Juni 2026

---

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |                                                                                      |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....                                      | 12 |
| 1.1 | Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....                                       | 12 |
| 1.2 | Städtebauliches Konzept .....                                                        | 12 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich.....                                                      | 13 |
| 1.4 | Erschließung.....                                                                    | 14 |
| 2   | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....                               | 14 |
| 3   | Bebauungsplanverfahren und Auswirkungen der Planung<br>auf Natur und Landschaft..... | 15 |
| 4   | Flächenbilanz .....                                                                  | 15 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|              |                                          |    |
|--------------|------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: | Übersichtslageplan des Plangebiets ..... | 13 |
|--------------|------------------------------------------|----|

## **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

### **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ ausschließlich das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu ändern, welches im Bebauungsplan als durchgehende Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist und planungsrechtlich eine Begrünung von 50 % dieser Fläche zulässt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen innerhalb der Fläche für PFG 2 festgesetzt und somit die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf privater Grundstücksfläche ermöglicht. Die Grundzüge der Planung bleiben von der genannten geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu erwarten. Daher kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt worden und ist seit 12.10.2021 rechtskräftig. Im Zuge der fortschreitenden Grundstücksveräußerung und Einreichung von Baugesuchen bei der Genehmigungsbehörde wurde festgestellt, dass seitens der Bauherren aufgrund der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 Pflanzgebote, PFG 2 für die Bauplätze eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer Zufahrt im Pflanzgebot erforderlich ist. Um die Vielzahl von Befreiungsanträgen zu vermeiden, hat die Gemeinde Ratshausen beschlossen die erforderliche Zulässigkeit von Zufahrten über eine Änderung des Bebauungsplanes zu regeln.

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Ban II“ wird eine Befreiung von der Festsetzung entbehrlich, sodass zu den privaten Bauplätzen innerhalb des Pflanzgebot 2 die privaten Zufahrten und Zuwegungen planungsrechtlich gesichert sind. Zu welcher Straße die Bauplätze gehören wird von der Gemeinde bestimmt und nicht über den Bebauungsplan geregelt.

### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Innerhalb des ca. 2,21 ha großen Geltungsbereichs sind insgesamt 21 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 428 m<sup>2</sup> - 1528 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei auf dem größten Bauplatz mit 1.604 m<sup>2</sup> voraussichtlich Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die Bebauung soll jedoch maßgeblich mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung der Bauplätze wird durch die im Wohngebiet fortgeführten Stichstraßen mit jeweils einer Wendeplatte gewährleistet. Diese sind durch einen Fußweg miteinander verbunden. Die östlich gelegenen Bauplätze werden über die dort bereits bestehende Straße erschlossen.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich auf einem nach Nordwesten und Südosten geneigten Geländerrücken auf einer Höhe von ca. 670 bis 695 m ü. NN im südlichen Ortsrand von Ratshausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umlagert im Westen, Süden und Osten den bereits seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bann“.

Die nördliche und teilweise westliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch den gewässerbegleiteten Gehölzsaum des Wettebachs gebildet. Weiterhin westlich sowie südlich und östlich grenzt die offene Landschaft in Form von Wirtschaftsgrünland und feuchten Hochstaudenfluren an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2,21 ha und umfasst die Flurstücke 325/1, 2565, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571 (vollständig) und 318, 323/2, 324/1, 324/2, 325, 381, 441, 2451, 2565/4, 2565/5, 2565/6, 2565/7, 2565/8, 2565/9, 2565/10, 2565/16 (teilweise).

Das Plangebiet diente bisher der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

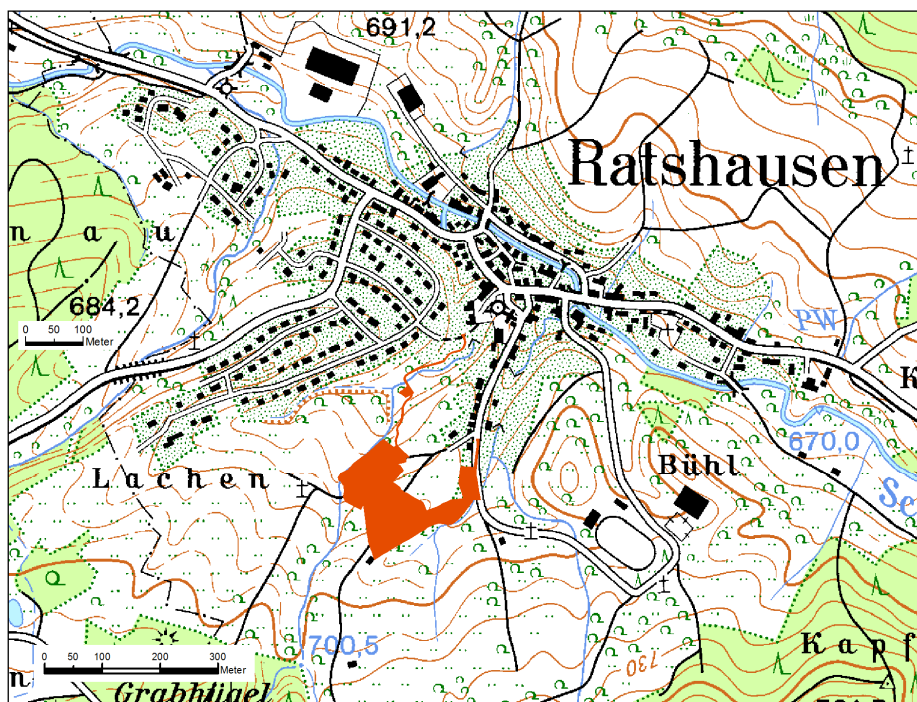


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

## **1.4 Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebiet „Bann“ durch die Fortführung der drei bestehenden Straßen, die größtenteils mit einem einseitigen Fußgängerweg ausgestattet sind.

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt werden. Hierfür sind teilweise Hebeanlagen erforderlich.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird entweder in den Löschwasserteich oder in eine Retentionsfläche zur Wasserrückhaltung eingeleitet. Das Übereich wird einem Vorfluter zugeführt. Alternativ kann das unverschmutzte Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt werden.

### Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

## **2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes „Ban II“ in Rats- hausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO geschaffen worden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu entnehmen, welcher als Teil B der Begründung zum seit 12.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ beigefügt ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ wird das bisher festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) textlich dahingehend ergänzt, dass das im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als durchgehende Fläche dargestellte Pflanzgebot für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen unterbrochen werden darf. Dadurch soll die Erschließung der überbaubaren Fläche und somit der geplanten Wohnbebauung und der dazugehörigen Garagen und Stellplätzen auf privater Grundstücksfläche planungsrechtlich sichergestellt werden.

### **3. Bebauungsplanverfahren und Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Folglich wird aufgrund der vorgesehenen geringfügigen Änderung hinsichtlich der Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Pflanzgebot 2 (PFG 2) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichts sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2021 im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ban II“ ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den Vorgaben des Naturschutzrechts erstellt wurde. Dieser beschreibt und bewertet das Landschaftsbild und die Schutzgüter des Naturhaushalts im Umgriff des Vorhabens. Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die arten- und umweltrelevanten Gutachten sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ als Anhang beigelegt.

Ferner wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **4. Flächenbilanz**

|                               | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|--------------------------|
| Größe des Geltungsbereiches   | ca. 22.115               |
| <u>darin enthalten:</u>       |                          |
| Wohngebietsfläche             | ca. 12.858               |
| Verkehrsflächen               | ca. 4.325                |
| Fläche für die Landwirtschaft | ca. 1.555                |
| Grünflächen und Pflanzgebote  | ca. 3.377                |

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleiter

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Ratshausen, den

Tommy Geiger  
Bürgermeister

# **GEMEINDE RATSHAUSEN**

## **BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „BAN II, 1. ÄNDERUNG“**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.**

**Planungsstand: Entwurf**

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 22.05.2026 bis 12.06.2026**

**Beteiligung der Öffentlichkeit: 06.10.2023 bis 06.11.2023**

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen:

- 1. Lageplan** (Stand: 21.09.2023)
- 2. Textteile zum Bebauungsplan (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung)** (Stand: 21.09.2023)

Stand: 24. Juni 2026



**INHALTSVERZEICHNIS**

|          |                                                             |          |
|----------|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b> | <b>2</b> |
| A.1      | Landratsamt Zollernalbkreis .....                           | 2        |
| <b>B</b> | <b>STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT .....</b>              | <b>2</b> |

## A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

| INHALT DER STELLUNGNAHME<br>ANREGUNGEN UND BEDENKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER<br>VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.1 Landratsamt Zollernalbkreis</b><br>(Schreiben vom 11.06.2026)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |
| <b><u>Kreisbaumeisterstelle</u></b><br>Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Ban II – 1. Änderung“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zur Kenntnisnahme.                                                      |
| <b><u>Naturschutz</u></b><br><b>Schutzgebiete</b><br>Im Vorhabengebiet liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotopie noch andere Schutzgebiete.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zur Kenntnisnahme.                                                      |
| <b>Fazit</b><br>Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht gibt es keine weiteren Bedenken oder Anmerkungen seitens der UNB bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zur Kenntnisnahme.                                                      |
| <b><u>Hinweis:</u></b><br>Eventuell ist im Textteil des BPL bei der Ausformulierung ein Fehler unterlaufen.<br><br>Mit der 1. Änderung soll das PFG 2 geändert werden. Das wird auch so geschrieben. Nur im Textteil in "4. Hinweise" unter "1. Pflanzgebote" wird im dritten Absatz geschrieben: "Die textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 1, 2, 4 und 5 (PFG 1, 2, 4 und 5) bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ zu entnehmen.". Es müsste aber ja in dem Fall heißen 1, 3, 4 und 5. | Der Hinweis wurde dankend entgegengenommen und entsprechend korrigiert. |

## B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.