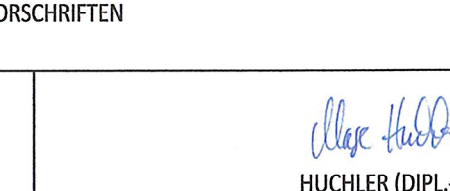
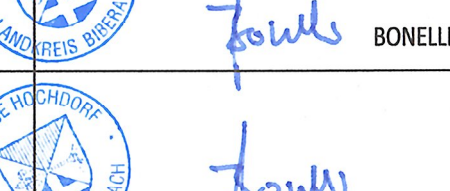
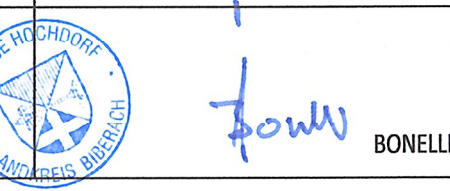


Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kreuzacker II", M = 1 : 500

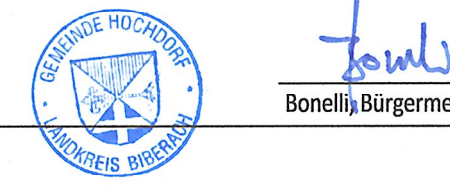
- RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 13)
 - Flächennutzungsverordnung 1990 (FlanVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
 - Maf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl GFZ
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ; siehe Planenschild
Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse: siehe Planenschild
mind. = Mindestanzahl
max. = maximal zulässige Anzahl
Gebäudehöhen
maximale Gebäudehöhe in m; siehe Planenschild, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschosssohlbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
abweichende Bauweise (Gebäudehöhen von max. 20 m)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze
 - Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
 - Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
siehe Planenschild
mind. = Mindestanzahl
max. = maximal zulässige Anzahl
 - Höheanlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Erdgeschosssohlbodenhöhe (EFH) wird eine maximale Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bauanlagen, die die öffentliche Verkehrsfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze, als EFH gilt die Festlegungsfläche.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)
Einlage der K 7562 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können zusammenhängend zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Genehmigungsfähige Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)
Lärmschutzwand, Höhe der Oberkante 4,0 m über Fahrbahn K 7562
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) müssen als passive Schallschutzmassnahmen als Außenbauteile von Außenwänden in der OG, die zur Kreisstraße 7562 angrenzen, ein erforderliches Schalldämm-Maß von $L_{w, res} = 40-45$ dBA aufweisen.
 - Verkehrsfähigkeit (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)
Straßengrenzungsfläche
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Gehweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
 - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 34 BauGB)
R Fläche für die Rückhaltung und oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser
Der Bereich ist als naturnahe Retentionsfläche zur Zurückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.
 - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 2a BauGB)
Pflanzkote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume als standortgerechter und gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen;
- auf den nordöstlichen Baugrundstücken (Nrs. 5, 9, 14, 19, 24 und 26) sind zur Ortsrandbegrenzung pro angrenzenden Baugrundstück auf mindestens 1/2 der Grundstücksfläche ein mindestens 2-reihiger Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Dornersträucher sollte bei mindestens 25 % liegen. Der Pflanz- und Reifezustand sollte 1,00 - 1,50 m betragen.
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
 - Pflanzliste
Bäume
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Roth-Elfe
Grau-Elfe
Hainbuche
Rothbuche
Eiche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergahorn
Obstbäume
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Alnus incana
Carpinus betulus
Fragaria sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Großsträucher und Sträucher
Berberitze
Hornstrauch
Pfaffenhütchen
Liguster
Rosa heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Feldrose
Hornrose
Salweide
Purpurweide
Schwarzer Holunder
Wilder Rosenhain
Berberis vulgaris
Cornus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis
Rosa canina
Salix caprea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Für die Dachdeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dachdeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verklebung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.
 - Stellplätze und befestigte Hofflächen
Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserdurchlässige Pflaster, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Nutzungsschablone
GFZ Gebäudehöhe
Anzahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohnungen

- SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO
- Dachendeckung
Die Dachendeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
- Außenwände
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen
Höhe bei freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen: höchstens 3,2 m gemessen von der Oberkante Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig.
Zwischen der Straßengrenzungsfläche an der Grundstücksgrenze und Garage ist ein Stauraum von mindestens 2,0 m Tiefe einzuhalten.
Mit Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- Stellplätze
Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.
- Grünflächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- Versorgungsleitungen
Oberflächliche Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Einfriedigungen
Mit allen Einfriedigungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- Entwässerung
Die Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in die Regenwasserkanalisation bzw. das Regenwasserableitungssystem einzuleiten. Auf jedem Grundstück ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen zurückzuhalten und zu nutzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Bebauungsplan mit dem Landratsamt festgelegt. Der Drosselablauf sowie der Hochlauf der Retentionsräumen ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- SONSTIGE UNVERBODLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
geplante Grundstücksgrenze
Bauplatznummer mit geplanter Grundstückgröße
- HINWEISE
Bepflanzung
Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Pflanzungen und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleintiere. Sie sollten deshalb seinen Eigenschaften vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten die in der Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und gebietsheimischen Gehölze verwendet werden.
- Beleuchtung
Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtquellen mit geringem UV-Anteil empfohlen (z.B. Naturdampf-Lampen und Naturdampf-Niederdrucklampen mit geschlossenen Gehäuse) oder LED-Lampen. Die Beleuchtung sollte nach oben und zur Seite abgelenkt und in Richtung naturnaher Bereiche abgedirigiert werden.
- Oberflächenabfluss
In den Störungsgefahrenkarten ist zu erkennen, dass von Oberflächenabflüssen aus dem südöstlich angrenzenden Gebiet massenhafte Wassermengen in das Fließgebiet gelangen können. Zusätzlich können bei Starkregen aufgrund des Gefälles des Geländes massenhafte Oberflächenabflüsse durch Überlastung oder Verstopfung von Dach- und Hofentwässerungen sowie durch Ausfluss von Grünflächen innerhalb des Gebietes entstehen. Daher wird empfohlen durch die Wahl der EFH, Hochziehen von Lichtschächten und Anlagen von Geländemodifikationen auf dem Grundstück entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
Es wird empfohlen, sich mit entsprechenden technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen Rückstau aus Kanalisation, Zisterne usw. abzusichern.
- Werbeanlagen im Anbauverbotsstreifen entlang der K 7562
Auf dem 15 m - Anbauverbotsstreifen entlang der K 7562 können Werbeanlagen wegen des Schutzes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.
- Archäologische Funde
Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschuttungen) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Befunde sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4. Werttages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundierung ist einzuräumen. Auf § 20 DGG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
- Luft-Wasser-Wärmepumpen
Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugruben oder Wohngebäuden der Beurteilungspiegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- Angrenzend landwirtschaftliche Flächen
Aus der Beortachtung der direkt angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können sich Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ergeben. Diese zweifachen Immissionen sind ersatzlos zu dämpfen.


GEMEINDE HOCHDORF BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KREUZACKER II"			
GEFERTIGT:	BEBAUUNGSPLAN: INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKACKER 1 BIBERACH HOCHDORF - SCHWENNINGEN		HUCHLER (DPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF		BONELLI (BM)
SATZUNGSBESCHLUS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF		BONELLI (BM)

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 12.03.2019
ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 11.04.2019
PLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 25.02.2019 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 12.03.2019
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 25.02.2019 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 23.04.2019 BIS 27.05.2019
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 23.04.2019 BIS 27.05.2019
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 08.10.2019
INRAFFÄHRTEN PER ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG IM MITTELUNGSBLATT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 17.10.2019

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 17.10.2019“**

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der rechte und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 08.10.2019 überein.
Ausgefertigt:
Gemeinde Hochdorf
Hochdorf, 09.10.2019

Bonelli, Bürgermeister

**ingenieurbüro
max huchler**
Berater Ingenieur


Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlasten
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserwirtschaft

Auftraggeber:
Gemeinde Hochdorf
Hauptstraße 29
88454 Hochdorf

Maßnahme:
Baugebiet "Kreuzacker II" in Hochdorf
-Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-

Bearbeitet:
Huchler

Maßstab:
1 : 500

Datum:
24.09.2019

Plangröße:
840/1189 mm

Plannummer:
4 680a

Lageplan