



Gemeinde Hochdorf  
Landkreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KREUZÄCKER II“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 24. SEPTEMBER 2019**

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 24. September 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Max Huchler', is placed below the text 'Aufgestellt:'.

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Hochdorf
  - 5.3 Gestaltung der Gebäude
  - 5.4 Erschließung
  - 5.5 Landschaftsbild
  - 5.6 Immissionen
  - 5.7 Artenschutz
  - 5.8 Umweltschutz
  - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Hochdorf herrscht allgemein eine große Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Im Teilort Hochdorf ist eine sehr hohe Nachfrage auch aufgrund der vor Ort vorhandenen Grundschule und der sehr guten Breitbandversorgung zu verzeichnen. Derzeit hat die Gemeinde keine Bauplätze mehr zum Verkauf.

Erfordernisse für die Planung sind:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungs-  
zusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten

Die Entwurfsziele sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Die Bauplatzflächen betragen insgesamt ca. 15.915 m<sup>2</sup>. Mit der im Entwurf festgesetzten GRZ von 0,4 und der theoretisch möglichen Überschreitung dieser um 50 % ergibt sich eine Grundfläche von 0,6 x 15.915 = ca. 9.550 m<sup>2</sup>. Somit sind durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 12.03.2019 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 11.04.2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde statt.

Der Entwurf wurde am 12.03.2019 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 24.09.2019 eingearbeitet.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils vom 24.09.2019 wurden in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 08.10.2019 als Satzungen beschlossen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Hochdorf. Südwestlich grenzt das bestehende Wohngebiet „Kreuzäcker I“ an, dessen Erweiterung nun dieses Baugebiet darstellt. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich das Wohngebiet „Auwiesen II“. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich des Gebietes verläuft die Kreisstraße K7562, westlich von dieser sind derzeit landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Auf diesen Flächen plant die Gemeinde Hochdorf die Ausweisung des Gewerbegebietes „Wasserfall“, das zugehörige Verfahren läuft parallel zum Verfahren des Gebietes „Kreuzäcker II“.

Das Plangebiet umfasst ca. 20.305 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 331 (Teilfläche), 341/2 (Teilfläche), 342, und 343 (Teilfläche) der Gemarkung Hochdorf.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Landwirtschaftsfläche und Verkehrsflächen (Flst.331) genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Wohnbebauungen von Hochdorf
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

### 3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochdorf als Wohngebiet enthalten.

### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungs-  
zusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit  
dem Naturraum

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

### 5. Städtebaulicher Entwurf

#### 5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Hochdorf.

Hierzu werden vorwiegend Bauplätze für Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Grundstücke entlang des Lärmschutzwalles sollen mit Mehrfamilienhäusern bzw. mehrgeschossigem Miet-  
wohnungsbau versehen werden. Daher sind hier entsprechende Festsetzung zur Erreichung dieses  
Ziels getroffen.

#### 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung im Ortsteil Hochdorf

Im Ortsteil Hochdorf hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze im Eigentum. Gleichzeitig herrscht eine  
sehr große Nachfrage nach Bauplätzen vorwiegend für Einfamilienhäuser, sowie ein gewisser Bedarf  
an Miet- oder Eigentumswohnungen. Daher sollen im Plangebiet solche Plätze geschaffen werden.

#### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden baulichen  
Umfeldes der Wohnbebauungen erhalten. Dieser besteht aus vorwiegend eingeschossigen und  
zweigeschossigen Wohngebäuden. Die gestalterischen Festsetzungen sind an diesem Umfeld  
orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

#### 5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über die Straße „Keltenstraße“ und eine Erschließungsstraße  
als Ring zur inneren Erschließung des Gebietes. Zusätzlich soll die Straße „Alamannenweg“ östlich im  
Gebiet ausgebaut werden um 5 Plätze im Gebiet zu erreichen und die Verkehrserschließung des  
Gebietes „Auwiesen II“ zu verbessern.

Bezogen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Straßen ist hier mit einer  
gewissen Zunahme des Verkehrs zum und vom zukünftigen Baugebiet zu rechnen. Allerdings ist  
diese Straße bislang mit geringem Verkehrsaufkommen einzuschätzen, so dass sich in der Summe  
keine besondere Verkehrsbelastung erwarten lässt.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung innerhalb des  
Gebietes, die an die Wasserversorgung der Gemeinde Hochdorf angeschlossen wird.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei wird das häusliche  
Abwasser in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und an die bestehende  
Schmutzwasserkanalisation des Gebietes „Kreuzäcker I“ angeschlossen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von den Grundstücken wird zum einen der  
Regenwasserkanalisation des Baugebietes „Kreuzäcker I“ zugeleitet. Diese mündet in den verdolten

Graben, der durch das Gebiet führt. Zum anderen ist dieser verdolte Graben zumindest in Teilen innerhalb des Gebietes umzulegen, so dass auch Teile des Regenwassers direkt gedrosselt in diese Verdolung eingeleitet werden. Aufgrund der beschränkten Leistungsfähigkeit des verdolten Grabens ist davon auszugehen, dass eine nicht gedrosselte Ableitung hier zu hydraulischen Problemen führen wird. Daher hat auf jedem Grundstück eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe in einer Retentionszisterne zu erfolgen. Hierin ist auch ein Nutzvolumen für das jeweilige Grundstück vorhanden. Somit kann eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Nutzung erfolgen. Die jeweilige Größe ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln und mit dem Landratsamt abzustimmen. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über ein Regenwassersystem gesammelt und dem Retentionsbecken zugeführt und gedrosselt in den verdolten Graben eingeleitet. Zum Schutz des Gewässers werden ggf. Absetz- und Abscheideanlagen hergestellt. Für die Entwässerung des Gebietes werden in gesonderten Verfahren Benehmen und Erlaubnisse beantragt.

#### 5.5 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

#### 5.6 Immissionen

Für das Baugebiet „Kreuzäcker I“ wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lärmuntersuchungen durchgeführt, die zu Festsetzungen im Bebauungsplan „Kreuzäcker I“ geführt haben. Auf die Ergebnisse und Folgerungen für den Bebauungsplan wird zurückgegriffen und es werden dieselben Festsetzungen wie in „Kreuzäcker I“ getroffen. Dies sind:

- Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m über der K7562,
- Festsetzung eines Bereichs mit passiven Schallschutzmaßnahmen.

#### 5.7 Artenschutz

Hier wird auf das entsprechende Gutachten in der Anlage verwiesen.

#### 5.8 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen.

#### 5.9 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Die Starkregenkarten zeigen für bestimmte Bereiche des Gebietes entsprechende Überflutungstiefen auf, die sich aufgrund der derzeitigen Topographie als einzelne Abflusskorridore darstellen. Nach einer Bebauung wird sich jedoch der Starkregenabfluss sicher innerhalb des Gebietes andere Wege suchen. Es werden sicher maßgebliche Abflüsse sein, die jedoch keine erhebliche Fließtiefe aufweisen werden.

Seitens der Gemeinde werden für den Ortsteil Hochdorf derzeit im Rahmen des Starkregenrisikomanagements verschiedene Maßnahmen geplant, die sich positiv auf den Starkregenabfluss in Richtung des Plangebietes auswirken werden. Hangseitig soll im Gewann Teuchelgrube das bestehende Auffangbecken für Geschiebe, Geröll und Holz deutlich vergrößert werden. Weiterhin sollen hangseitig Hecken- und Blühstreifen sowie spezielle Zäune parallel zu den Höhenlinien errichtet werden, die die Abflussgeschwindigkeit reduzieren und bereits oben am Hang abgeschwemmtes Material zurückhalten. All diese Maßnahmen zielen darauf ab, Holz, Geröll und andere Stoffe so zurückzuhalten, dass dort der Wasserabfluss in den bestehenden Entwässerungsanlagen stattfindet. Die teilweise durchgeführten Berechnungen sowie Erfahrungen zeigen, dass die Verdolungen und Entwässerungsanlagen in der Lage sind, Abflüsse von 100jährigen Niederschlagsereignissen abzuführen. Trotzdem wird aufgrund der Hanglage mit entsprechenden Fließgeschwindigkeiten und den Einzugsgebieten mit Äckern, Wäldern, Tobeln usw. immer das Risiko des Verlegens von Einläufen, Abläufen usw. bestehen, was dann zu Überflutungen führen kann. Eine vollständige Rückhaltung oder Umleitung des Starkregenabflusses ist hangseitig oberhalb von Hochdorf nicht realisierbar. Eine Umleitung des Starkregens oberhalb des geplanten Gebietes stellt aufgrund des Straßenverlaufes des Alamannenweges parallel zu den Höhenlinien keine machbare Möglichkeit dar. Die Erfahrungen mit den Starkregenereignissen der Vergangenheit haben gezeigt, dass eine erforderliche Umlenkung des Wasserabflusses um 90 Grad nicht realistisch machbar ist. Hier wären vermutlich massive Prallmauern notwendig. Sofern die Bauherren die Empfehlungen umsetzen, wird sich ein potentieller Abfluss vorwiegend auf den Straßenflächen vollziehen. Am westlichen Rand des Gebietes ist ein Lärmschutzwall erforderlich, der dann für eine Barriere sorgt, so dass der weitere Abfluss im Bereich des Kreis-

verkehrs und am nördlichen Rand Richtung Westen (in Richtung des geplanten Gewerbegebietes Wasserfall) fließen wird. Zusätzlich liegt im Gebiet Kreuzäcker I und im geplanten Gebiet jeweils ein Sickerbecken für Regenwasser, die sich vor dem Lärmschutzwall befinden. Diese werden im Starkregenfall sicher geflutet werden – was die Beobachtungen der Vergangenheit zeigen. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung des Gesamtabflusses.

## 6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

### 2.1 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.*

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss der Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

*maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4*

#### 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

*maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8*

#### 2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

*maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2*

Diese Festsetzung betrifft die Einfamilienhausbebauung.

*minimal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2*

*maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 3*

Diese Festsetzung betrifft die Mehrfamilienhausgrundstücke bzw. den Bereich für Mietwohnungsbau.

#### 2.2.4 Gebäudehöhen

*Maximale Gebäudehöhe: 8,5 m,*

Diese Festsetzung betrifft die Einfamilienhausbebauung.

*Maximale Gebäudehöhe: 8,5 m,*

Diese Festsetzung betrifft die Mehrfamilienhausgrundstücke bzw. den Bereich für Mietwohnungsbau.

*Jeweils gemessen von der Oberkante festgelegter Erd-geschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.*

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,4 um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl von 0,8 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

### 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

*offene Bauweise*

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

### 2.5 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.*

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes für den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erreichen, sind diese baulichen Anlagen überall auf dem Grundstück möglich.

### 2.6 Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 3 Ziff.6 BauG)

*maximal 2*

Diese Festsetzung betrifft die Einfamilienhausbebauung.

*minimal 6, maximal 8*

Diese Festsetzung betrifft die Mehrfamilienhausgrundstücke bzw. den Bereich für Mietwohnungsbau. In der Summe der Festsetzungen soll für die Plätze 25 und 26 sichergestellt werden, dass hier auch entsprechende Nutzungen entstehen.

**2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

*Für die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) wird eine maximale Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze. Als EFH gilt die Fertigfussbodenhöhe.*

Aufgrund des relativ ebenen Geländes und somit auch der höhenmäßigen Führung der Erschließungsstraße auf vorhandenem Geländeniveau wird die Höhe der Randeinfassung entlang des Grundstückes als Bezugshöhe für die Festsetzung der EFH angesetzt.

**2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)**

*Entlang der K7562 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.*

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Anbauverbotsstreifen nur von der Straßenbauverwaltung explizit zugelassene Anlagen hergestellt werden.

**2.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)**

Zum Schutz des Gebietes vor Lärmimmissionen von Straßen wird ein Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße angeordnet. Zusätzlich sind für bestimmte Bereiche bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In der Lärmuntersuchung für das Baugebiet „Kreuzäcker I“ der Modus Consult Ulm GmbH vom 04.06.07 und aktualisiert in der Lärmuntersuchung der Modus Consult Ulm GmbH vom 07.02.2008, die als Anlagen zur Begründung beigelegt sind, sind die einzelnen Maßnahme und Auswirkungen untersucht, dargestellt und abschließend bewertet worden.

**2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,35 m Breite innerhalb des Gebietes ausgelegt. Zusätzlich ist im Alamannenweg als Verlängerung des dort bereits vorhandenen Gehwegs ein Gehweg vorgesehen. Als Fußweg zwischen Alamannenweg und Erschließungsstraße ist ein Fußweg vorgesehen.

**2.11 Grünflächen (9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)**

Zur Randeingrünung des Gebietes sind sowohl private als auch öffentliche Grünflächen vorgesehen.

**2.12 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)**

Auf dieser Fläche soll ein Becken zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser entstehen – vergleichbar mit dem Becken im Gebiet „Kreuzäcker I“, das sich direkt angrenzend befindet. Somit kann dieses Becken mit dem neuen Becken verbunden werden.

**2.13 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**

*Pflanzgebote*

*- pro Baugrundstück ist mindestens 2 Bäume als Laub oder Obstbaum zu pflanzen;  
- auf den nordöstlichen Baugrundstücken (Nrn. 5, 9, 14, 19, 24 und 26) sind zur Ortsrand-Eingrünung pro angrenzendem Baugrundstück auf mindestens 1/3 der Grundstückslänge ein mindestens 2-reihiger Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Dornsträucher sollte bei mindestens 25 % liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte 1,00 – 1,50 m betragen.*

*- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelhölzern unzulässig.*

*Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung 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. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.*



Zum Schutz des Gewässers bei der Einleitung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen. Zur Durchgrünung erfolgt für jedes Baugrundstück ein Pflanzgebot. Zusätzlich erfolgt ein Pflanzgebot für die nordöstlichen Grundstücke zur Randeingrünung.

## 7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

### 3.1 Dacheindeckung

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.*

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem teils ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

### 3.2 Außenwände

*Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.*

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

### 3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

*Höhe bei freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen: höchstens 3,2 m gemessen von der Oberkante Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.*

*Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig.*

*Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückszufahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.*

*Mit Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten..*

Es wird eine maximale Höhe festgesetzt um die Baukörper in Höhengestaltung gegenüber den Wohngebäuden tatsächlich untergeordnet zu halten. Zur optimalen Anpassung an das bestehende Gelände und die Erschließungsstraße wird eine Abweichung von der festgelegten EFH zugelassen. Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim Öffnen der Garagentore freizuhalten wird ein notwendiger Stauraum festgesetzt. Zum sicheren Erhalt des Lichtraumprofils der Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand von Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3.4 Stellplätze

*Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.*

Mit dieser Festsetzung soll der Entwicklung Rechnung getragen werden, dass pro Wohnung üblicherweise 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

### 3.5 Gestaltung der Flächen

*Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.*

Hiermit soll eine starke Durchgrünung des Gebietes über die anderen, spezifischen Festsetzungen hinaus sichergestellt werden.

### 3.6 Versorgungsleitungen

*Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.*

Durch diese Festsetzung sollen das städtebauliche Gesamtbild störende oberirdische Anlagen ausgeschlossen werden.

### 3.7 Einfriedungen

*Mit allen Einfriedungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.*

Zum sicheren Erhalt des Lichtraumprofils der Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand von Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3.8 Entwässerung

*Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in den Regenwasserkanal bzw. Regenwasserableitungssystem einzuleiten. Auf jedem Grundstück ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Benehmen mit dem Landratsamt festgelegt. Der Drosselablauf sowie der Notüberlauf der Retentionszisternen ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschliessen.*

Das gesamte Niederschlagswasser des Gebietes soll in einem Versickerungsbecken südlich des Gebietes versickert werden. Die Festsetzungen sind auf dieses Konzept abgestimmt. Auf jedem Grundstück eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe in einer Retentionszisterne zu erfolgen. Hierin ist auch ein Nutzvolumen für das jeweilige Grundstück vorhanden. Somit kann eine wasserwirtschaftlich sinnvolle Nutzung erfolgen. Die jeweilige Größe ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln und mit dem Landratsamt abzustimmen.

## 8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da der bebaubare Planbereich von der Gemeinde erworben werden kann.

### Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

**Wasser:** Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Hochdorf mit Trinkwasser versorgt werden.

**Löschwasser:** Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

**Abwasser:** Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage des AZV Riß. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und von den Baugrundstücken wird über neue Regenwasseranlagen zum Versickerungsbecken bzw. in den verdolten Gräben geleitet. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt und die entsprechende Erlaubnis beantragt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten generell werden zu 95 % über Erschließungsbeiträge wieder ausgeglichen, so dass für die Gemeinde nur ein Restbetrag verbleibt. Die Kanal- und Wasserleitungsbaukosten werden über Beiträge zum Teil refinanziert.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,59 ha	78,3 %
Verkehrsflächen	0,28 ha	13,8 %
Öffentl. Grünfläche	0,12 ha	5,9 %
Retentionsfläche	0,04 ha	2,0 %
Gesamt	2,03 ha	100 %

## **12. Literaturverzeichnis**

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.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S.313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBl. S.99,100)