

Gemeinde Erlenmoos
Ortsteil Erlenmoos
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Dorfgrundäcker“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 21.01.21“**

Anerkannt,
Erlenmoos, den 12.12.2020



.....
Echteler, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 21.12.2020



Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß.
Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Bereich von WA 1 - 7,50 m, im Bereich von WA 2 - 7,90 m und im Bereich von WA 3 - 8,30 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First). Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und Fertigfußbodenhöhe bei Garagen gemäß Einschrieb im Plan im Höhensystem „DHHN 2016“ als Höchstmaß.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind in den Eingabeplänen in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und die Fertigfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

6. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen mindestens 5,5 m betragen. Ein geringerer Abstand von mindestens 3,0 m ist nur bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe und die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage zugrunde gelegt werden. Unterhalb der zulässigen Bezugshöhe ist dabei eine von der Geländeoberfläche zu berechnende Wandfläche bis maximal 10 m² zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht Gebäude sind, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Auf jeden Fall darf an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

11. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

12. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z. B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

13.2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen privaten Grünflächen am westlichen Rand des Baugebietes ist eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist pro Bauplatz ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege zu erhalten.

Geeignete Wildsträucher:

- | | | |
|-----|--------------------|---|
| 1. | Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| 2. | Corylus avellana | - Hasel |
| 3. | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 4. | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| 5. | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| 6. | Rosa canina | - Hundsrose |
| 7. | Rosa glauca | - Rotblättrige Rose |
| 8. | Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| 9. | Salix purpurea | - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 10. | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| 11. | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| 12. | Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |

Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Geeignete Bäume 2. Ordnung sind:

- | | | |
|----|------------------|----------------|
| 1. | Acer campestre | Feldahorn |
| 2. | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 3. | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| 4. | Prunus padus | Traubenkirsche |

Eine Einfriedigung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

13.3 Private östliche Grünflächen

Die Flächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu nutzen. Eine Bebauung der Flächen ist nur mit untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

13.4 Beseitigung von Gehölzen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung von Gehölzen entsprechend § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (vom 1. März bis zum 30. September) durchgeführt werden.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

3. Sickerwasser

Der Austritt von Sickerwasser, insbesondere nach anhaltenden Niederschlägen, ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

Es dürfen nur Drainagen, die ausnahmsweise Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.
Kellergeschossen können nur mit Hebeanlage entwässert werden.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

5. Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

6. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Durch die vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

7. Begrünungspflicht

Auf § 9 (1) der Landesbauordnung und § 21 Landesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Danach sind nicht überbaute Flächen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

8. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz- NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg. Auf den nach § 11 (1) Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstand von 0,50 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird gesondert hingewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan *nach der Landesbauordnung*

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung:

Beim Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung zulässig.

Flachdächer sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

Dachgestaltung:

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Eindeckungen aus Metall sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen

Einfriedungen sind bis insgesamt 1,5 m Gesamthöhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Sofern bei aneinander grenzenden Grundstücken der 2 m Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten – sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind mit Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

5. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 26.11.2019
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 05.12.2019
3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 28.07.2020
4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 06.08.2020
5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 17.08.2020 bis 18.09.2020
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 07.08.2020 bis 18.09.2020
7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 12.01.2021
8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 12.01.2021
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 21.01.2021
10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 21.01.2021
11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: 21.01.2021

Ausgefertigt: 12.01.2021
Erlenmoos, den

.....
Echteler, Bürgermeister

