

Gemeinde Schwendi
Ortsteil Schönebürg
Kreis Biberach

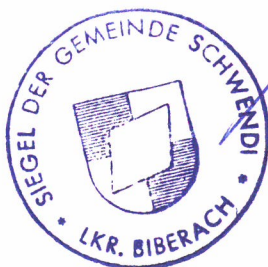
Bebauungsplan **„Erweiterung Gesundbrunnen“**

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*



Anerkannt,
Schwendi, den **26. JULI 2022**

.....
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 01.07.2022

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nur:

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

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

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 Zahl 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. Für die Berechnung der GRZ ist nach § 19 (3) BauNVO das Bauland maßgeblich. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,7 als Höchstmaß. Für die Berechnung der GFZ ist nach § 20 (2) BauNVO das Bauland maßgeblich. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.4 Maximale Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Bei Flachdach- und Pultdachgebäuden und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von unter 10 ° beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. bei Pultdachgebäuden der höchste Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdachgebäuden ist der obere Bezugspunkt grundsätzlich der höchste Punkt des Gebäudes, entweder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) oder die höchste Stelle des gedeckten Daches. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

Bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 erfolgt die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe im Lageplan als Höchstmaß im Höhensystem „DHHN 2016“. Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe erfolgt nach obiger Definition.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen/Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 (3) BauGB)

Bei den Bauplätze Nr. 22 bis 24 sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen nicht festgelegt.

Bei den anderen Bauplätzen werden die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.) und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen entweder anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) oder anhand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten entweder a.) anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) anhand der Höhe des vorhandenen Geländes steht der Bauherrschaft frei.

In den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) sind die Rohfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das vorhandene sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen. Es sind dabei mindestens die Bezugshöhen und die Bezugspunkte für die Festlegung der EFH-Höhen und die Höhen der Grenzpunkte des Grundstücks zu ermitteln und darzustellen.

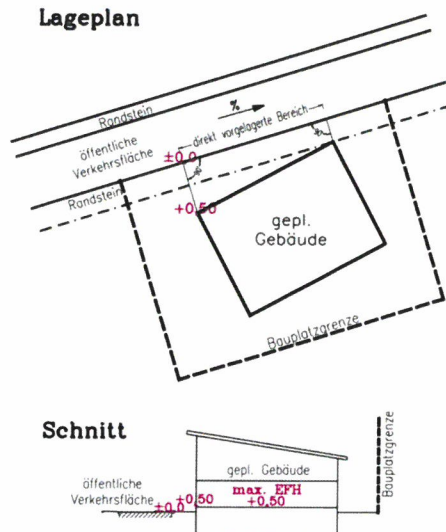
a) Festlegung anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen und Carports darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen, die Fußbodenhöhen höher als die öffentliche Verkehrsfläche zu legen.

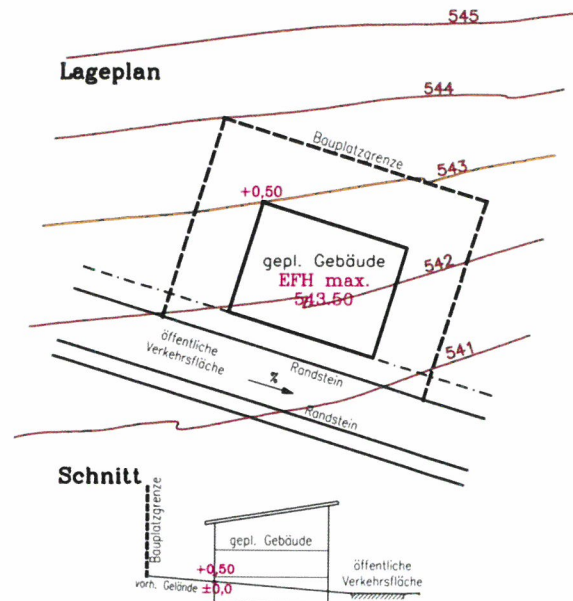
b) Festlegung anhand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen und Carports darf max. 0,5 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Gebäudewand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Bezugshöhen des vorhandenen Geländes sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungslageplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. Die Wahl der zur Ermittlung der Fußbodenhöhe herangezogenen Gebäudewand steht der Bauherrschaft frei.

Skizze zur Ziffer 3a



Skizze zur Ziffer 3b



4. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

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.

Bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 sind pro Baugrundstück minimal fünf und maximal acht Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

8. Garagen 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.

Bei der östlichen Bauplatzreihe besteht ein Anbauverbot im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der L 265. Garagen, Carports und Stellplätze sind deshalb auf dem östlich außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstückstreifen nicht zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mind. 5,5 m betragen.

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

Nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports, bei denen die Fußbodenhöhen anhand der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wurde, für die Wandhöhe nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche, sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage bzw. des Carports zugrunde gelegt werden. Die entsprechend § 6 (1) LBO von der Geländeoberfläche zu berechnende gesamte Wandfläche darf dabei eine Höchstgrenze von 35 m² nicht überschreiten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche muss jedoch mindestens 2,50 m betragen. Oberirdische Gas- und Öltanks sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Bei der östlichen Bauplatzreihe besteht ein Anbauverbot im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der L 265. Nebenanlagen dürfen deshalb auf dem östlich außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstückstreifen nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Auch nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 24 und 30 über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

10. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden, sind sie falls erforderlich mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis der technischen Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

11. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Bauplätzen im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden durch den Verkehrslärm der Landestraße 265 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine 6 m hohe Lärmschutzwand wurden gutachterlich überprüft aber aus städtebaulichen Gründen wieder verworfen. Auch eine von der Gemeinde angestrebte Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 265 ist derzeit leider nicht umsetzbar. Es sind deshalb an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Kenntnissgabe- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zusammen mit den Antragsunterlagen nachzuweisen. Es wird dazu auch auf den dem Bebauungsplan beigelegten Schallschutznachweis des Büros Loos & Partner Ziffer 7.4 bis Ziffer 9 verwiesen.

Lärmpegelbereich IV

Die Bauplätze Nr. 22 bis 24 (siehe Eintrag im Lageplan) liegen im Lärmpegelbereich IV und teilweise im Lärmpegelbereich V. In den Lärmpegelbereichen IV und V sind zur Schalldämmung für Aufenthalts- und Schlafräume, über den Stand der Technik hinaus, erhöhte passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird dazu auf die Seiten 172 ff. des dem Bebauungsplan beigelegten Schallschutznachweises des Büros Loos & Partner verwiesen. Bei der Grundrissgestaltung sind Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite zu realisieren. Bei der Erstellung der Fenster, der Gebäudefassaden, der Außenwände, der Rolllädenkästen und der Lüftungen sind die entsprechenden Schalldämm-Maße zu beachten.

Schlafqualität

Auf den Bauplätzen im nordöstlichen Drittel des Plangebietes (siehe Eintrag im Lageplan) können durch den Lärmpegel > 45 dB(A) in der Nacht die Fenster an Schlafräumen nicht geöffnet bzw. zur Belüftung

genutzt werden. Es wird dazu auf die Seite 133 des dem Bebauungsplan beigelegten Schallschutznachweises des Büros Loos & Partner verwiesen. Die Schlafräume müssen, deshalb um die geforderte Schlafqualität zu sichern, mit Lüftungselementen ausgerüstet werden.

Außenwohnbereiche

Auf den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 im Nordosten des Bebauungsplanes (siehe Eintrag im Lageplan) werden Lärmwerte > 59 dB(A) am Tag ermittelt. Es wird dazu auf die Seite 132 des dem Bebauungsplan beigelegten Schallschutznachweises des Büros Loos & Partner verwiesen. Außenwohnbereiche können in diesem Bereich aus lärmmedizinischen Aspekten nur mit Einschränkungen eingerichtet werden. Sie sind nach Südwesten auszurichten.

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. Leitungsrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen frei zu halten.

14. Mulde / Leitdamm zur Hochwasserableitung

(§ 9 (1) Nr. 16c und 16d BauGB)

In der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche östlich der Bauplätze Nr. 22 bis 24 wird zur Ableitung von Hochwasser aus dem Außengebiet bei Starkregen im Zuge der Baugebieterschließung eine Mulde und ein Leitdamm errichtet.

15. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig. Eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Sichtflächen ist nicht zulässig.

16. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 und § 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

17.1 Bodenschutz

Erarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem 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, Phazelle oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksfläche, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wieder herzustellen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

17.2 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

17.3 Öffentliche Grünflächen entlang der L 265

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der L 265 pflanzt die Gemeinde drei Laubbäume in Hochstamm-Qualität und erhält zwei vorhandene Laubbäume (Hainbuchen). Bei Abgang der zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume werden diese durch Nachpflanzungen ersetzt.

17.4 Öffentliche Grünfläche entlang der Rottum

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Rottum pflanzt die Gemeinde gebietsheimische Laubbäume. Auf den Flächen ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Gehölze müssen aus dem Vorkommensgebiet „Alpenvorland“ und das Saatgut aus dem Vorkommensgebiet „Südliches Alpenvorland“ stammen.

17.5 Eingrünung des Baugebietes

Innerhalb der privaten Grünflächen am nördlichen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist die Hecke in den privaten Grünflächen pro Bauplatz durch mindestens einen Laubbaum II. Ordnung zu ergänzen. Die Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege zu erhalten.

Geeignete Laubbäume II. Ordnung:

- | | | |
|----|------------------|------------------|
| 1. | Acer campestre | - Feldahorn |
| 2. | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 3. | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| 4. | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| 5. | Salix caprea | - Salweide |

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 | - Hundrose |
| 7. | Rosa glauca | - Rotblättrige Rose |
| 8. | Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| 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 |

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Sie sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Immissionen durch Landwirtschaft

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

3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser ist zu erwarten. 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 Grund- / Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Geringtragfähige Bodenschichten

Im westlichen Planbereich werden setzungswillige, frost- und witterungsempfindliche Bodenschichten erwartet. Diese Bodenschichten (Bachablagerungen) sind für eine Gründung von Gebäuden ungeeignet und müssen bei einer Gründung von Gebäuden durchstoßen werden.

5. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten, zusätzlich zur geplanten Mulde /zum geplanten Leitdamm im Nordosten, geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

6. 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.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.
Vorhandene bzw. geplante Dränagen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7. Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden

Für Erdwärmesondenbohrungen besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Tiefenbeschränkung zwischen 30 und 38 m. Bei Bedarf können die genauen möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

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

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. Das Nachbarrechtsgesetz ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

9. Begrünungspflicht / Schottergärten

Auf § 9 (1) Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a des Landesnaturschutzgesetzes sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.

10. Insektenfreundliche Beleuchtungen

In Anlehnung an § 21a Landesnaturschutzgesetz und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Es sollten deshalb auch in den privaten Gärten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen verwendet werden. Die indirekten Beleuchtungsanlagen sollten dabei durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

11. Durchwanderbare Einfriedungen für Tiere

Zur Durchwanderbarkeit der Einfriedungen für Tiere, wie z. B. Kleinsäuger und Amphibien, ist es erwünscht, dass Zäune einen Abstand von mindestens 10 cm zum Baugrund einhalten und keine Mauern errichtet werden bzw. Mauern alle 10 m mit Öffnungen versehen werden.

12. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

13. Ladepunkte für Elektromobilität

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

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 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung am 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachform, die Dachneigung, die Art und die Farbe der Eindeckung sind nicht festgesetzt.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedung sind bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Feldweges.

Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedung unzulässig.

Mit allen Einfriedungen ist gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Drahtzäune sind direkt auf der Grundstücksgrenze 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 / Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen Nachbargrundstücke nicht in Anspruch nehmen.

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) gegenüber öffentlichen und privaten Flächen 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 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 sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nur bis insgesamt 1,2 m Höhe zulässig. Bei Garagenzufahren sind auch höhere Stützmauern zulässig.

Gegenüber den öffentlichen Flächen und landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit allen Stützmauern, Hangbefestigungen und Böschungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

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

4. Retentionszisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zufluss zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,4 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt.

Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung schriftlich zu melden.

5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

6. 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: 09.12.2019
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 13.12.2019
4. 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: 21.06.2021
5. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 02.07.2021
6. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 12.07.2021 bis 13.08.2021
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 08.07.2021 bis 13.08.2021
8. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 21.02.2022
9. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 21.02.2022
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 25.02.2022
12. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 07.03.2022 bis 08.04.2022
13. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 28.02.2022 bis 08.04.2022
14. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 25.07.2022
15. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 25.07.2022
16. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 29. JULI 2022
17. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 29. JULI 2022
18. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: 05. AUG. 2022

Ausgefertigt:
 Schwendi, den 05. AUG. 2022

Späth, Bürgermeister