



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ober der Ach – Erweiterung – 1.Änderung“

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 1. FEBRUAR 2021**

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


Aufgestellt:
Schweinhausen, 1. Februar 2021

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl.I, S.1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 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.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 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)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1. BauGB
§ 4 BauNVO
- 2.2 WA
Allgemeines Wohngebiet nach §1 (6) und § 4 (1) und (2) BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1. BauNVO
§§ 16 -21 a BauNVO
Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 0,70
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,35
Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse zwingend
 - 2.2.4 Gebäudehöhen
traufseitige Wandhöhe: mindestens 5,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).
maximale zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten
§ 9 (1) 6 BauGB
Je Wohngebäude Gebäude sind max.2 Wohneinheiten zugelassen.
- 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung
§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO
§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO
 - 2.4.1 Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2.4.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt
 Baugrenze
 - 2.4.3 Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

~~Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze:~~

Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.

2.4.4 Nebenanlagen

Auf den Grundstücken 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18 und 19 sind zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich keinerlei Nebenanlagen zulässig. Für die restlichen Flächen im Plangebiet gilt:

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ställe zur Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geräteschuppen und Garten- und Gewächshäuser jedoch nur bis max. 15 m³ umbauten Raum und max. 3 m Firsthöhe.

Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

2.4.5 Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus 1 Einzelcarport zulässig.

~~2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen~~

~~vorgeschriebene Firstrichtung für Hauptbaukörper und freistehende Garagen~~

2.5 Mindestgröße der Grundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgröße der Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern muss 500 420 m², für die Bebauung mit Doppelhäusern 300 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

2.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

~~Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung~~



Öffentliche Verkehrsfläche

~~Verkehrsberuhigter Bereich~~



Öffentlicher Fußweg



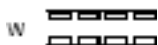
Öffentliche Besucherstellplätze

~~Wegebegleitgrün~~

~~Grundstückszufahrt~~

2.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

§ 9 (1) 21 BauGB



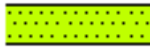
Leitungsrecht für Wasserleitung zugunsten des Wasserversorgungsverbandes „Obere Schussentalgruppe“



Leitungsrecht für Stromkabel zugunsten der Netze BW und für Abwasserleitung zugunsten der Stadt Aulendorf

2.8 Grünflächen
§ 9 (1) BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt



Öffentliche Grünfläche zu Randeingrünung des Gebietes und zur Durchgrünung des Straßenraumes



Kinderspielplatz



Private Grünfläche zur Durchgrünung des Straßenraumes

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB

2.9.1



Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen entlang der Erschließungsstraßen gem. Pflanzliste 1

~~Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu verwenden.~~

Je Straßenabschnitt sind jeweils Bäume nur einer Art zu pflanzen.

~~Zusätzlich zu den durch Pflanzgebot festgesetzten Bäumen ist je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Das Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche kann hierzu angerechnet werden.~~

2.9.2



Pflanzgebot ~~für Bäume und~~ Sträucher auf öffentlichen ~~und durch~~ ~~Planzeichen festgesetzten privaten~~ Grünflächen gem. Pflanzliste 2

Strauchhecken 3-reihig mit beidseitigem Krautsaum, 2x verpflanzt, mit 1 m Pflanzabstand in und zwischen den Reihen

2.9.3

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist als Ersatz an gleicher Stelle ein in Habitus und Sorte vergleichbares Gehölz zu pflanzen.

~~2.9.4~~

~~Überschüssiger Erdaushub muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Bahnlinie und entlang der Westgrenze des Planungsgebietes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist.~~

2.9.4

Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der privaten Grundstücke sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin zugelassen. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass sie nach unten gerichtet sind. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 4,5 m über der Geländehöhe am Standort der Lampe betragen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Für private Beleuchtungen sind Bewegungsmelder zu verwenden.

2.9.5

Für Photovoltaikanlagen sind nur mono-kristalline Solarmodule mit geringer Polarisationswirkung (< 6% Reflexion von polarisiertem Licht) zulässig.

- 2.9.6 Zur nachhaltigen Sicherung von Zauneidechsen sind im Grünstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze mindestens an 3 Stellen Zauneidechsenhabitate an sonnigen Stellen (jeweils in einem Umfang von mindestens 30 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dabei Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze aus Steinhäufen, Trockenmauern, Holzstapeln oder Baumwurzeln zu schaffen. Zur Eiablage sind Sandhäufen anzulegen. Zum Schutz vor Katzen und Hunden sind Sonnen- und Eiablageplätzen großzügig mit Maschendrahtzaun, Estrichmatten oder ähnlichem abzudecken. Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Habitatverschlechterung bei Zauneidechsen ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite der Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebiets während der gesamten Bauzeit gegen Befahren mit schwerem Baugerät, Ablagerungen und sonstigen mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen (z. B. Absperrung durch Bauzaun).
- 2.9.7 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 m² pro Grundstück mit solchen Materialien ist zulässig.
- 2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB



Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2020 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm eine geeignete Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- vorzusehen.

Bei den Gebäuden entlang der Bahnlinie sind die Grundrisse so auszubilden, dass keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der zur Bahnlinie orientierten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei den Gebäuden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In der Teilfläche des Planungsgebiets der mindestens dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2023-03.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den

Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB

EFH üNN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe
siehe Planeinschrieb

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über oder unter der jeweils angrenzenden Straßenanschlusshöhe liegen.

2.12 Planbereich
§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

~~Der Bebauungsplan „Ob der Ach – Änderung und Erweiterung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Ober der Ach“ der Gemeinde Blönried vom 12.09.1969.~~

3. Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

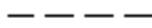
- 3.1.1 Dachform
Satteldach, **Walmdach**
Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und **angebaute** Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig, ~~für freistehende Garagen wird als Dachform Satteldach festgesetzt.~~
- 3.1.2 Dachneigung
~~37 – 42 – 20 – 25 Grad~~
~~Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.~~
~~Für freistehende Garagen mit Satteldach wird eine Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.~~
- 3.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.
- 3.1.4 Dacheinschnitte
sind nicht zugelassen.
- 3.1.5 Dacheindeckung
Alle Dachflächen sind mit **naturroten** Ziegeln oder Dachsteinen zu decken, für untergeordnete Anbauten ist Blecheindeckung zugelassen. **Die Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes darf 0,25 m² nicht überschreiten.**
- 3.1.6 Außenwandgestaltung
Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist Putz mit hellem Anstrich oder/und hell bzw. naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.
- 3.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 und (3) LBO
- 3.2.1 Geländeänderungen
Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 1,00 m Höhe zulässig.
- 3.2.2 Einfriedungen
Als Einfriedung der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur **Holzzäune mit senkrechten Latten, Zäune** ohne Sockel, bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig: geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3 und frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1 und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe.
- 3.2.4 Bodenversiegelungen
Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke und auf nicht befahrbaren öffentlichen Wegen sind für befestigte Flächen nur wasser-durchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen, wasser-gebundene Decke u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.
- 3.2.5 Garagen
Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.
- 3.2.6 Stellplätze
Pro Wohnung sind folgende Stellplatzanzahlen auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen:
Wohnfläche bis einschl. 50 m² Grundfläche, 1 Stellplatz
Wohnfläche über 50 m² Grundfläche, 2 Stellplätze

4. Hinweise

4.1 z.B. 113/6 Flurstücksnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

4.2 Bemessung



~~4.3 Vorgeschlagene Lage der Hauptbaukörper~~

4.3

HQ 100



Hochwasserlinie HQ₁₀₀

HQ Extrem



Hochwasserlinie HQ_{extrem}

~~4.4 Höhengichtlinien~~

4.4 ungefähre Grundstücksgröße

ca. 480 m²

4.5 Grundstücksplanungsnummer



~~4.7 Grenze der Erschließungs- und Bauabschnitte~~

~~4.8 Bisherige Grenze des Bebauungsplanes „Ob der Ach“ der Gemeinde Blönrried vom 12.09.1969~~

4.6 Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu beachtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

~~4.10 Außenbeleuchtung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten geachtet werden.~~

~~4.11 Garagen und Stellplätze
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz herzustellen, § 37 LBO, § 74 (2) 2~~

4.7 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.

4.8 Pflanzabstände
Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie ist das Merkblatt der Deutsche Bahn AG über Pflanzabstände zum Gleis zu beachten. Der Eigentümer der Bepflanzung ist verpflichtet, diese zu pflegen um eine Gefährdung des Bahnbetriebes auszuschließen.

~~4.14 Schallschutz
Es ist mit Schallemissionen aus dem Bahnbetrieb zu rechnen. Es wird empfohlen, bei den~~

Gebäuden entlang der Bahnlinie geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen.

- 4.9 Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5. Anhang

5.1 Pflanzlisten

5.1.1 Pflanzliste 1 Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Crataegus Carrierei	Apfeldorn
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus subhirtella	Frühlings-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm in Sorten

5.1.2 Pflanzliste 2 Gehölzgruppen auf festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen

Bäume-	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera vulgare	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeinde Heckenrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gartenflieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.1.3 Pflanzliste 3 geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum `Atrovirens`	Liguster Immergrün
Philadelphus `Erectus`	Gartenjasmin
Prunus laurocerasus	Aufrechte Loorbeerkirsche
Spirea x vanhouttei	Prachtspiere

Festsetzungen des Bebauungsplans „Ob der Ach – Änderung und Erweiterung“

Die Festsetzungen, Regelungen und Hinweise des Bebauungsplans „Ob der Ach – Änderung und Erweiterung“, die unverändert übernommen werden, sind schwarz dargestellt. In rot sind die Änderungen dargestellt.

Der Planteil wird komplett durch den Planteil dieser 2.Änderung ersetzt. Die zugehörigen Planzeichen sind im bisherigen Textteil zur besseren Kenntlichkeit teilweise neu dargestellt.