



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ 1. Änderung

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 26. APRIL 2024**

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

Aufgestellt:
Schweinhausen, 26. April 2024

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.I, S.394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I, S.176)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023
(GBl. S.422)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023
(GBl. S.229, 231)

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 0,8
Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,4
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
 - 2.2.2 Gebäudehöhen
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 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 Kellergeschosse und unterirdische Anlagen
Kellergeschosse sind nicht zugelassen,
unterirdische Bauwerke und Anlagen sind bis in eine Tiefe von maximal 1,50 unter EFH
zulässig.
 - 2.4.2 Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2.4.3 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt

 Baugrenze

2.4.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

2.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Öffentlicher Parkplatz

2.6 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB

 Trafostation

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

 Leitungsrecht für Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Aulendorf

2.8 Grünflächen § 9 (1) BauGB

 Öffentliche Grünfläche zu Randeingrünung des Gebietes und zur Durchgrünung des Straßenraumes

 Kinderspielplatz

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 sowie dem Spielplatz

- 2.9.2 Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Das Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche kann hierzu angerechnet werden. Eine Verschiebung des Baumstandortes um bis zu 5 m ist zulässig.
-  Pflanzgebot Sträucher auf öffentlichen Grünflächen gem. Pflanzliste 2
- Strauchhecken 3-reihig mit beidseitigem Krautsaum, 2x verpflanzt, mit 1 m Pflanzabstand in und zwischen den Reihen. Das Pflanzgebot kann ausnahmsweise für Maßnahmen für die Zauneidechsen (vgl. Festsetzungen Ziff. 2.9.7) unterbrochen werden. Der öffentliche Pflanzgebotsstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 804/2 darf ausnahmsweise in diesem Bereich für eine maximal 2,5 m breite gekieste Zufahrt zur Bewirtschaftung des Restgrundstücks von Flst.Nr. 113/23 auf 2,5 m verschmälert werden.
- 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 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn- Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721-938-5965, Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com
- 2.9.5 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.
- 2.9.6 Für Photovoltaikanlagen sind nur mono-kristalline Solarmodule mit geringer Polarisationswirkung (< 6% Reflexion von polarisiertem Licht) zulässig.
- 2.9.7 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).

- 2.9.8 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.
- 2.9.9 Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke und auf nicht befahrbaren öffentlichen Wegen sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.
- 2.9.10 Das Regenwasser der privaten Grundstücke ist gedrosselt in die Booser Ach einzuleiten. Das Regenwasser der Straßen ist an den Mischwasserkanal einzuleiten.
- 2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB



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 des Wohngebäudes
siehe Planeinschrieb
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der festgesetzten Höhe liegen.

2.12 Planbereich
§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

3.1.1 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 50 cm aufbauend ausgeführt werden.

3.1.2 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

An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig:

- geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3,
- frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1,
- in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe,
- Zäune ohne Sockel bis max. 1,00 m Zaunhöhe.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

3.2.3 Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.

3.2.4 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

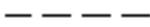
4. Hinweise

4.1 z.B. 113/6

Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenze

4.2



Bemessung

4.3



Hochwasserlinie HQ₁₀₀



Hochwasserlinie HQ_{Extrem}

4.4

ca. 480 m²

ungefähre Grundstücksgröße

4.5



Grundstücksplanungsnummer

4.6

Denkmalschutz

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

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.

4.9

Grundwasser

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.

4.10 Artenschutz

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen und Fallenwirkung für Kleintiere entstehen, wie z.B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullys unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen.

4.11 Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem, bei dem das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser der Straßen in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser der Grundstücke wird dem Vorfluter zugeführt. Hierzu wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionsanlagen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

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 cordata	Winterlinde

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm in Sorten

5.1.2 Pflanzliste 2 Gehölzgruppen auf festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen

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 Lorbeer-Kirsche
Spirea x vanhouttei	Prachtspiere