



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hofgarten – 5.Änderung“

**ÄNDERUNGEN DES TEXTTEILS
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 18. JUNI 2025**

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

Aufgestellt:
Schweinhausen, 18. Juni 2025

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Ergänzungen im Textteil

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Änderungsbereich der 5.Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.I, S.394)

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)

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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr.25)

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)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.0.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

2.12.8 Lichtemissionen für WA

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nacht-Stunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

3.a ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

3.a Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 a Dachform für WA



Zulässige Dachform: Satteldach

4. HINWEISE

4.5 Bodenschutz für WA

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen ist ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG.

Es wird auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landkreises Ravensburg hingewiesen (<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).

Bodenaushub sollte wenn möglich durch geeignete planerische Maßnahmen minimiert werden. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, sind die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ einzuhalten.

Zu Beginn ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. 2 m Höhe) ohne Verdichtung getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer von mehr als 3 Monaten sind diese umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen vor Verdichtung und Verschlämmung geschützt werden, d.h. keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub auf diesen Flächen, kein Befahren und keine Nutzung der Flächen als Waschplatz jeglicher Art.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Ggf. entstandene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

4.6 Grundwasserschutz für WA

Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.

4.7 Entwässerung für WA

Die Entwässerung hat über ein Trennsystem zu erfolgen.

Hierbei ist das Schmutzwasser über die städtische Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation der Sammelkläranlage zuzuführen.

Das Regenwasser ist gedrosselt in die städtische Regenwasserleitung in der Hofgartenstraße einzuleiten. Vor der Einleitung in die Regenwasserleitung Hofgartenstraße muss eine Retention erfolgen. Diese Retention hat sich nach der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Regenwasserleitung in der Hofgartenstraße und der vorgesehenen Regenwasserableitung ab dem Schlossplatz zu richten.

4.8 Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser für WA

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

Es wird empfohlen, alternativ folgende Materialien zu verwenden:
Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff.

4.9 Gebäudegestaltung für WA

Die Baukörper selbst wie auch deren Fassaden sollten gegliedert werden. Stirnseitig sollten sich zur Gliederung bspw. Flur und Wohnspangen abzeichnen. Auch längsseitig sollten durch Rücksprünge Zäsuren nach maximal ca. 15 m Gebäudelänge zur Gliederung in der Horizontalen eingeplant werden. Alternativ sind gestalterische Elemente zur Stärkung der langgezogenen Baukörper denkbar.