

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 01.07.2024

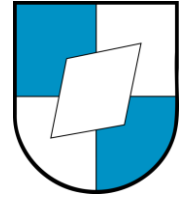


Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

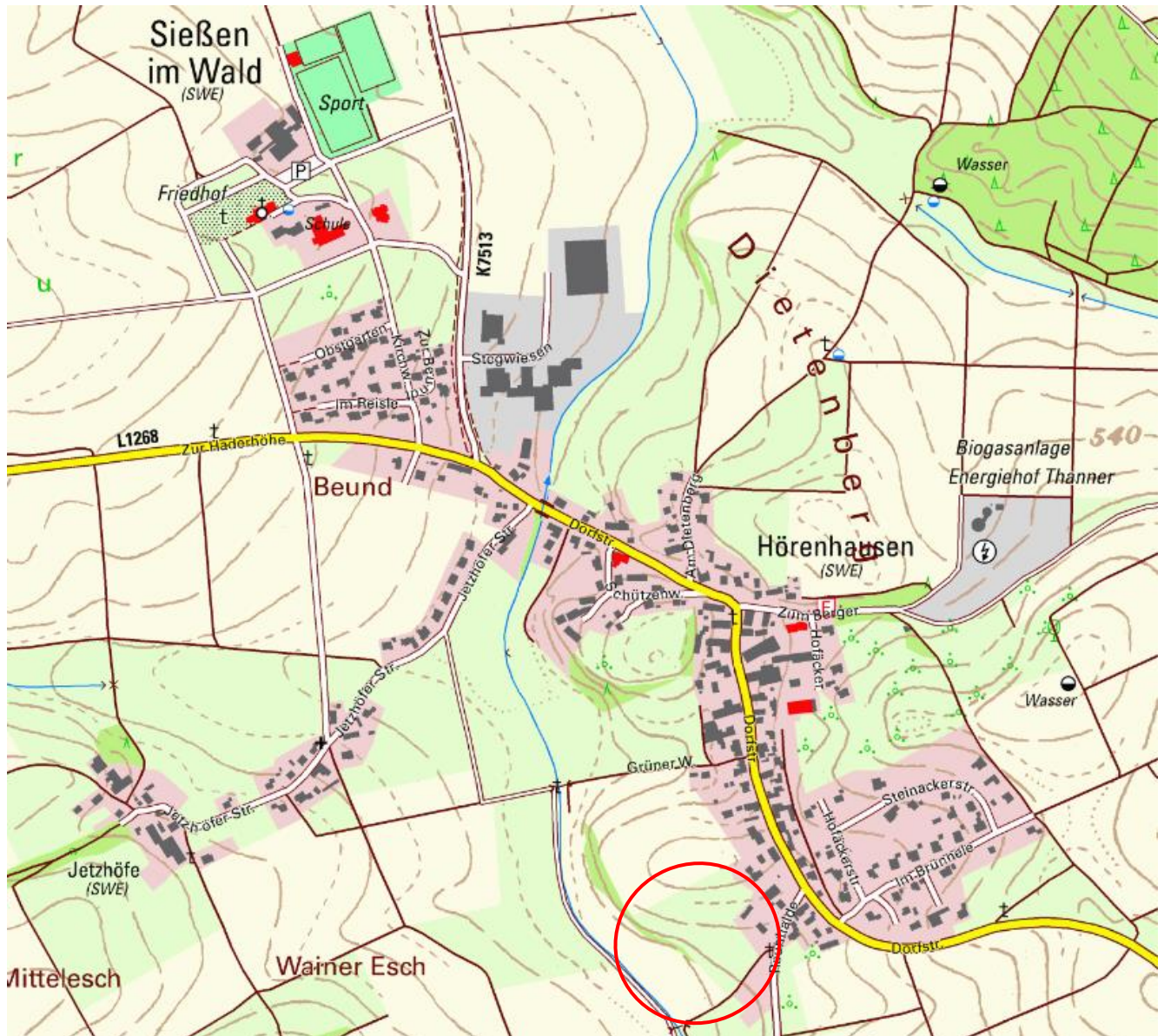
Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Rauhalde Nord“, Hörenhausen

Fassung vom: 01.07.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.07.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.07.2024
- Textteil in der Fassung vom 01.07.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.	§ 4 (2) BauNVO
	Die Zulässigkeit der Nutzungen gem. Nr. 3. ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.	
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im WA folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5) BauNVO
1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO	
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,6	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone **1** gekennzeichneten Gebieten ist die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.

(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1+2 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).

- ~~1.2.4.1 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO~~

~~In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone **2,4** gekennzeichneten Gebieten liegt die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe entlang des geplanten Gebäudes.~~

~~Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.~~



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone **1,3** gekennzeichneten Gebieten ist die Untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

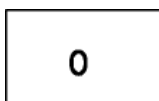
(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1+2 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).

- 1.2.5.1 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone **2,4** gekennzeichneten Gebieten liegt die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe entlang des geplanten Gebäudes.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude § 9 (1) 6 BauGB

Zulässig sind:

- pro Einzelhaus max. 3 WE,
- pro Doppelhaus max. 4 WE
(pro Doppelhaushälfte = 2 WE),
- pro Mehrfamilienhaus max. 6 WE.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO -
Einschränkungen siehe Ziffer 1.8.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

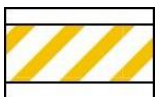
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2.1 Zweckbestimmung: - öffentlicher Geh- und Radweg
- Zufahrt Landwirtschaft

1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 0,5 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

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

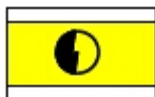
1.8 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche muss jedoch mindestens 2,50 m betragen.

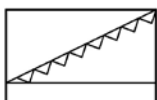


1.9 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

1.12 Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisternen
- Gesamtvolumen je Zisterne 10 m³ (5 m³ Brauchwasserspeicher, 5 m³ Retentionsvolumen)
- Drosselabfluss je Zisterne 0,4 l/s in die geplante Regenwasserleitung
- Ein- und Ableiten des Straßenwassers in die geplante Regenwasserleitung / Direkteinleitung des Regenwassers in die Weihung

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich.

1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



1.13.1 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Abstandsgrün zur Bepflanzung

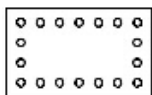


1.13.2 private Grünfläche

Zweckbestimmung: Eingrünung

1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

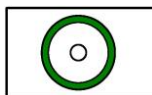


1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzenlisten.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Abstand von mind, 0,50 m einzuhalten.



1.14.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzenlisten.
Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.14.1.2.1 Pflanzgebot 1 (ohne Darstellung im Plan) –
Baumpflanzung Wohngebiet

§ 9 (1) 25a BauGB

Pro Wohngrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU 12-14 cm, Kronenansatz mind. bei 1,80m, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen und Sicherung mit Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden (§ 40 Abs. 1 BNatSchG), d.h. das Saatgut muss nachweislich aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen.

Mit der Maßnahme ist auch die Pflicht zur Pflege in Form eines jährlichen Erziehungsschnittes in den ersten Jahren und nach ca. fünf bis zehn Jahren in Form eines Pflegeschnittes alle 2 bis 3 Jahre verbunden.

Pfg2

1.14.1.2.2 Pflanzgebot 2 – 2-reihige Hecke

§ 9 (1) 25a BauGB

Im Bereich der mit pfg2 gekennzeichneten Flächen ist eine Hecke aus einheimischen Arten anzupflanzen.

Die Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 120 cm, Pflanzung 2-reihig, versetzt. (Pflanzliste 1 siehe Anhang).

Die Pflanzung erfolgt zweireihig und der Pflanzabstand beträgt 1,5 m für die Sträucher. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu pflanzen.

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden (§ 40 Abs. 1 BNatSchG), d.h. das Saatgut muss nachweislich aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ und Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ stammen.

Pfg3

1.14.1.2.3 Pflanzgebot 3 – extensive Grünfläche mit 2 –
Schüriger Mahd.

§ 9 (1) 25a BauGB

1.14.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

Ein Anstrahlen des Biotops mit Leuchtmitteln ist nicht zulässig. Auch Ablagerungen wie Komposthaufen und Grünschnittgut bzw. Rasenschnitt und ähnliches stellen eine Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops dar.

Schutz und Schonung des im Nordwesten angrenzenden §30 Biotops - „Feldgehölze zwischen Hörenhausen und Wain“ (Biotopnummer 177264260115)

In den Biotopbestand dürfen keine Baumaterialien, abgetragenes Erdreich o.ä. gelangen. Während den Erschließungsarbeiten sollte eine feste Abgrenzung mittels eines Bauzauns errichtet werden.

- 1.14.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a (3) BauGB
i.V.m. § 9 (1a) BauGB

CEF-Maßnahmen: Feldlerche

Anlage einer 2600m² (ca. 260m x 10m) großen mehrjährigen Blühfläche „Buntbrache“ im östlichen Bereich des Flurstücks 1615 auf der Gemarkung Orsenhausen (Abbildung 9).

Der neu anzulegende Brachestreifen liegt Luftlinie ca. 3,6 km westlich des Geltungsbereichs „Rauhhalde Nord“. Als Suchraum für geeignete Maßnahmenflächen für die Feldlerche gilt ein Radius von ca. 5 km (Auskunft UNB Biberach, Frau Dr. Häderer).

Ansaat und Pflege: Die Ansaat muss mit regionalem Saatgut erfolgen z.B. Saaten-Zeller: Lebensraum REGIO UG17 - Südliches Alpenvorland „Feldrain und Saum“. Die Einsaat erfolgt mit einer Stärke von 1-2 g/m². Von einer Düngung ist abzusehen, da eine magere, lückige und niederwüchsige Vegetation gefördert werden soll. Pflanzenschutzmitteln dürfen nicht verwendet werden.

Sollte eine Entwicklung der Vegetation entsprechend der Zielsetzung der Maßnahme erkennbar sein, wird die Fläche alle zwei Jahre ab Mitte September und zur Erhöhung des Struktureichtums alternierend mittels eines zeitversetzten Mahdregimes hälftig gemäht und gegrubbert. Wichtig dabei ist das Stehenbleiben eines Teils der abgestorbenen oder mehrjährigen Pflanzen über das Winterhalbjahr, um verschiedenen Insekten Überwinterungsmöglichkeiten für deren Eier oder Larven zu bieten.

Die Ansiedlung heimischer Wildkräuter, deren Samen und die sich entwickelnden Insektenbestände, stehen den Offenlandarten als erweitertes Nahrungsangebot zur Verfügung.

Das Mahdgut ist zur Erreichung einer Ausmagerung abzutransportieren und einer Verwertung zuzuführen.

Eine Befahrung sowie die Mahd der Buntbrache innerhalb der Brutzeit der Feldlerche von April bis August muss unterbleiben.

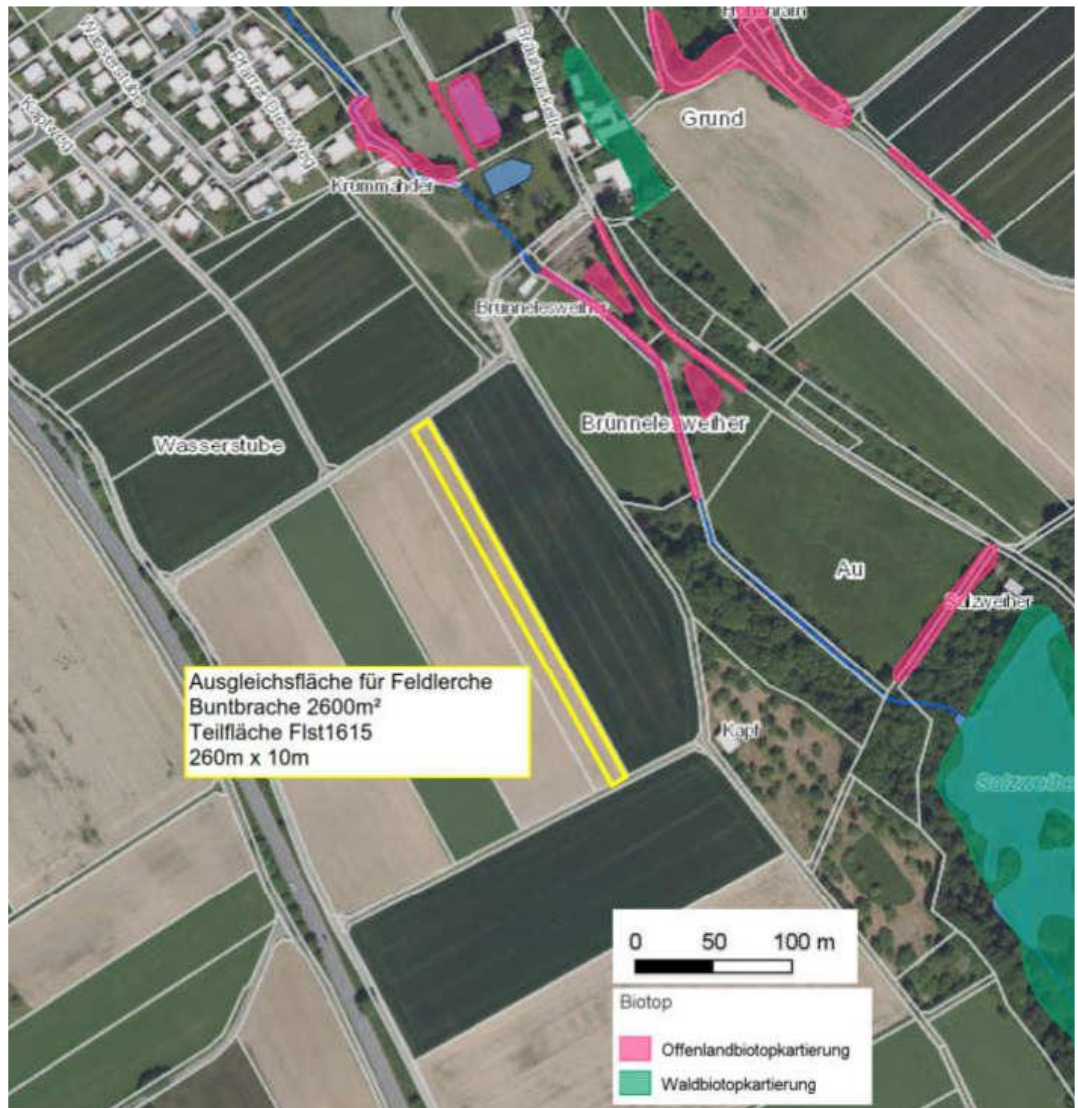


Abbildung 9: Lage der Maßnahmenfläche für die Feldlerche auf der Gemarkung Orsenhausen (Quelle Luftbild: LUBW)

1.14.3 Pflanzenlisten

§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzliste 1:

Pflanzgebot für Einzelbäume 2. Ordnung (pfg1)

Pflanzqualität Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang

(StU) 12-14 cm

Laubbäume 2. Ordnung

- | | |
|------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |

oder regionale Obsthochstämme (geeignet für Süddeutschland)

- Donausämling (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)
- Grimmelfinger Rambur (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)
- Unseldapfel (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)

- Holzapfel (*Malus silvestris*)
- Brettacher
- Jakob Lebel
- Josef Musch
- Weißer Klarapfel
- Martens Gravensteiner
- Ulmer Butterbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Mirabelle
- Sauerkirsche

Pflanzliste 2:

Pflanzgebot Sträucher zur Eingrünung (pfg2)

Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120cm, Hecken und Strauchgruppen sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, bzw. mind. zweireihig im Dreiecksverband, im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Geeignete Wildsträucher:

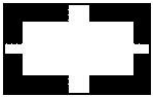
- | | |
|---------------------------|---|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe, |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
| <i>Rosa glauca</i> | - Rotblättrige Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | - Wein-Rose |
| <i>Salix purpurea</i> | - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:

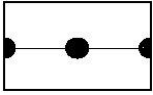
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungseigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.16.3 Nutzungsschablone

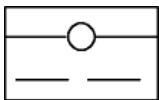
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

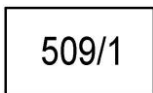
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über Gelände / Straßenhöhe
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Gelände / Straßenhöhe
- 7 – Bauweise

2. Kennzeichnung und Hinweise

2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



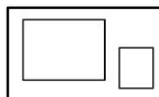
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



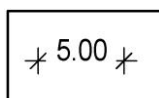
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Vorhandene Höhenlinien in Meter über NN

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

2.5 Hochwasserschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen angrenzen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge,

hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

2.6 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.7 Artenschutz

Auf das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 mit letzter Änderung vom 21.11.2017 und das Nachbarrecht (NRG) wird hingewiesen.

2.8 Immissionsschutz

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Auf landwirtschaftliche, zu dulddende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) wird hingewiesen.

Unmittelbar südlich des geplanten Wohngebietes befindet sich auf Flurstück 491 eine Pferdehaltung mit Stall, Düngelager und Ausläufen. Zum geplanten Wohngebiet ist diese Pferdehaltung lediglich durch die Zufahrtstraße getrennt. Mit entsprechenden Gerüchen durch die Pferdehaltung muss gerechnet werden. Die oben aufgeführten Immissionen sind zu dulden.

2.9 Geländeschnitte

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

2.10 Erdwärmesonden

Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2.11 K7513

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße

erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

2.12 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.13 KSG-BW

Die Bauherren bereits werden auf die Verpflichtung nach § 8a **Klimaschutzgesetz** (KSG BW) iVm Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

2.14 GeiG

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.

2.15 LBodSchAG

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes** Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

2.16 LKreiWiG

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)** ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Abbruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m³ auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Begründung in der Fassung vom 01.07.2024
- 3.2 Beispiele zu den Nutzungsschablonen in der Fassung vom 01.07.2024

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Artenschutz
 - 7.5 Hochwasser
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
- 12. Umweltbericht**
- 13. Monitoring**
14. Anlagen

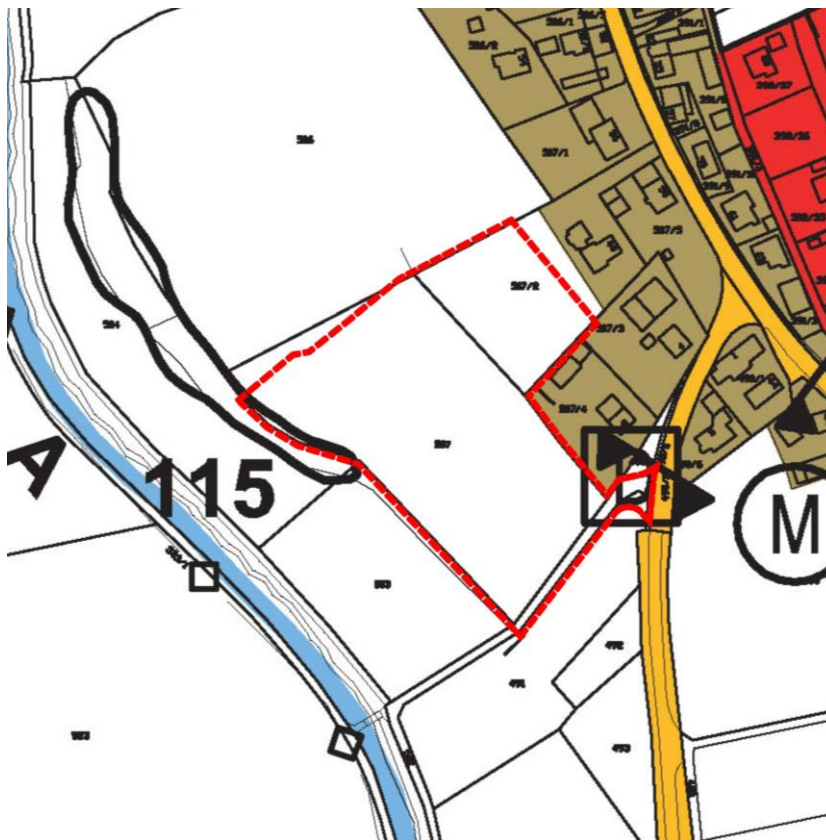
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame, gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi / Wain stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Schwendi, als auch im Teilort Hörenhausen ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich des Teilortes Hörenhausen eine weitere Wohnbaufläche entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Rauhhalde Nord“ schließt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Konkret wird ein neuer § 215a BauGB mit dem Ziel eingeführt es zu ermöglichen, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen, beziehungsweise abgeschlossene, aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB aufgestellte Pläne, die an einem nach den §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden und damit unwirksam sind, im ergänzenden Verfahren in Kraft zu setzen.

Bei der Umstellung sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Im städtebaulichen Entwurf erfolgt die Haupteerschließung von Süden, von der bestehenden Straße Rauhhalde aus.

Im städtebaulichen Entwurf sind 14 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von Süden, von der bestehenden Straße Rauhhalde aus. Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 6,00 m Breite.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Hierzu ist die Herstellung einer Trennkanalisation im Baugebiet erforderlich.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Retentionszisternen zurückgehalten werden.

- Gesamtvolumen je Zisterne 10 m³ (5 m³ Brauchwasserspeicher, 5 m³ Retentionsvolumen) / Drosselabfluss je Zisterne 0,4 l/s in die geplante Regenwasserleitung

Ein- und Ableiten des Straßenwassers über die bestehenden Regenwasserleitung, welche sich auf dem westlichen Feldweg befindet / Direkteinleitung des Regenwassers in die Weihung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hörenhausen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und erwünscht.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Einschätzung**, Diplom Biologin Tanja Irg, Kleinschafhausen vom Juli 2021)

Die Gemeinde Schwendi plant die wohnbauliche Entwicklung des Teilorts Hörenhausen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörenhausen. Es schließt westlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für ein Feldlerchenrevier nördlich des Geltungsbereichs kann der Funktionserhalt des Reviers, auf Grund der Kulissenwirkung des Vorhabens, nicht gewährleistet werden. Für diese Art ist deshalb Ersatz zu schaffen.

Durch die Anlage eines 2600m² großen Buntbrachestreifens auf der Gemarkung Orsenhausen wird die lokale Feldlerchenpopulation ebenso wie andere Offenlandbrüter gefördert und stabilisiert.

Nordwestlich grenzt ein als Offenlandbiotop geschütztes Feldgehölz an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich ist ein öffentlicher Grünstreifen als Pufferfläche auszuweisen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben bei Einhaltung der in Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFHRichtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

7.5 Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt gem. Hochwassergefahrenkarte weder innerhalb der Abgrenzung bei einem Hochwasser (HQ100), noch innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQExtrem).

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig **und ausnahmsweise zulässig** festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe **und sonstige nicht störende Gewerbebetrieben** - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, **sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben**, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Schwendi und Hörenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in

§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den vorhandenen Geländehöhen und an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie **mit Einschränkungen** Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach verdichteter Bauweise und einzelnen Wohnungen vorhanden ist, soll ebenfalls die Möglichkeit eröffnet werden Doppel- oder **Mehrfamilienhausbebauungen** entstehen zu lassen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Hier wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. **auf 6 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus** beschränkt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten Gehwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg / Zufahrt Landwirtschaft - dar.

In Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich sind in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen mögliche Stützbauwerke oder Anpassungen an das Gelände auf privaten Grundstücksbereichen zulässig.

In dem Kreuzungsbereich zur Straße Rauhalde sind darüber hinaus aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.**

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen in Retentionszisternen zu sammeln.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind zur Abschirmung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen entsprechende **Eingrünungen** vorzusehen. Diese wurden als **private Grünflächen** festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 09.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen gefasst.

Am 26.07.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf gebilligt und den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2024 liegt der Bebauungsplan vom 2024 bis 2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.875 m ²
Öffentl. Grünflächen	575 m ²
Verkehrsflächen NEU	1.670 m ²
Verkehrsflächen Bestand	450 m ²
Wege, separat	45 m ²
<u>Fläche des Verfahrensgebietes</u>	<u>13.615 m²</u>

12. UMWELTBERICHT

Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Schwendi, sowie im Teilort Hörenhausen ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich des Teilortes Hörenhausen eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Es entstehen 14 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser ~~oder~~ **Reihenhäuser**.

Der Geltungsbereich ist bisher unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha.

Es erfolgen keine erhebliche Umweltauswirkungen auf die meisten Schutzgüter sowie keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und zu deren Ausgleich werden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Lediglich beim Schutzgut Boden wird durch das geplante Baugebiet eine hohe Erheblichkeit der Auswirkungen durch die geplante Versiegelung festgestellt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als „mittel bis hoch und nachhaltig“ eingestuft und muss kompensiert werden.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich erforderlich. Nordwestlich grenzt ein als Offenlandbiotop geschütztes Feldgehölz an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich wird ein öffentlicher Grünstreifen als Pufferfläche ausgewiesen. Um das Gebiet einzugrünen und eine optische Abschirmung zu erzielen, sind nach Norden Pflanzgebote in private Grünflächen festgesetzt.

Für ein Feldlerchenrevier nördlich des Geltungsbereichs kann der Funktionserhalt des Reviers, auf Grund der Kulissenwirkung des Vorhabens, nicht gewährleistet werden. Durch die Anlage eines 2600m² großen Buntbrachestreifens auf der Gemarkung Orsenhausen wird die lokale Feldlerchenpopulation ebenso wie andere Offenlandbrüter gefördert und stabilisiert.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut Boden“ und deren Ausgleich wird mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet.

Es ergibt sich ein verbleibendes **Defizit von insgesamt -88.013 Ökopunkten** das vom Ökokonto der Gemeinde Schwendi gebucht wird.

13. MONITORING

Nach § 4c BauGB hat durch die Kommune eine Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu erfolgen, die mit Umsetzung ihrer Planung eintreten könnten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

- Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.
- die Festlegung von Pflanzbindungen beinhaltet regelmäßige Kontrollen der Gehölze auf Vollständigkeit (Entwicklung, Funktion, Schnitt, Schutz etc.)
- Überwachung der Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen außerhalb der Grünflächen

- Überwachung der Bauvorschriften in regelmäßigen Abständen (mindestens alle 5 Jahre)
- in Ausgleichsflächen sollten Realisierung und dauerhafter Erhalt durch dingliche Sicherung gewährleistet werden

14. ANLAGEN

14.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Diplom Biologin Tanja Irg, Kleinschafhausen vom Juli 2021

14.2 Umweltbericht, Diplom Biologin Tanja Irg, Kleinschafhausen vom 17.05.2024

Plan aufgestellt am 01.07.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

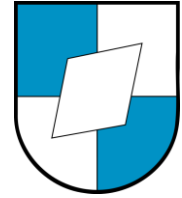
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

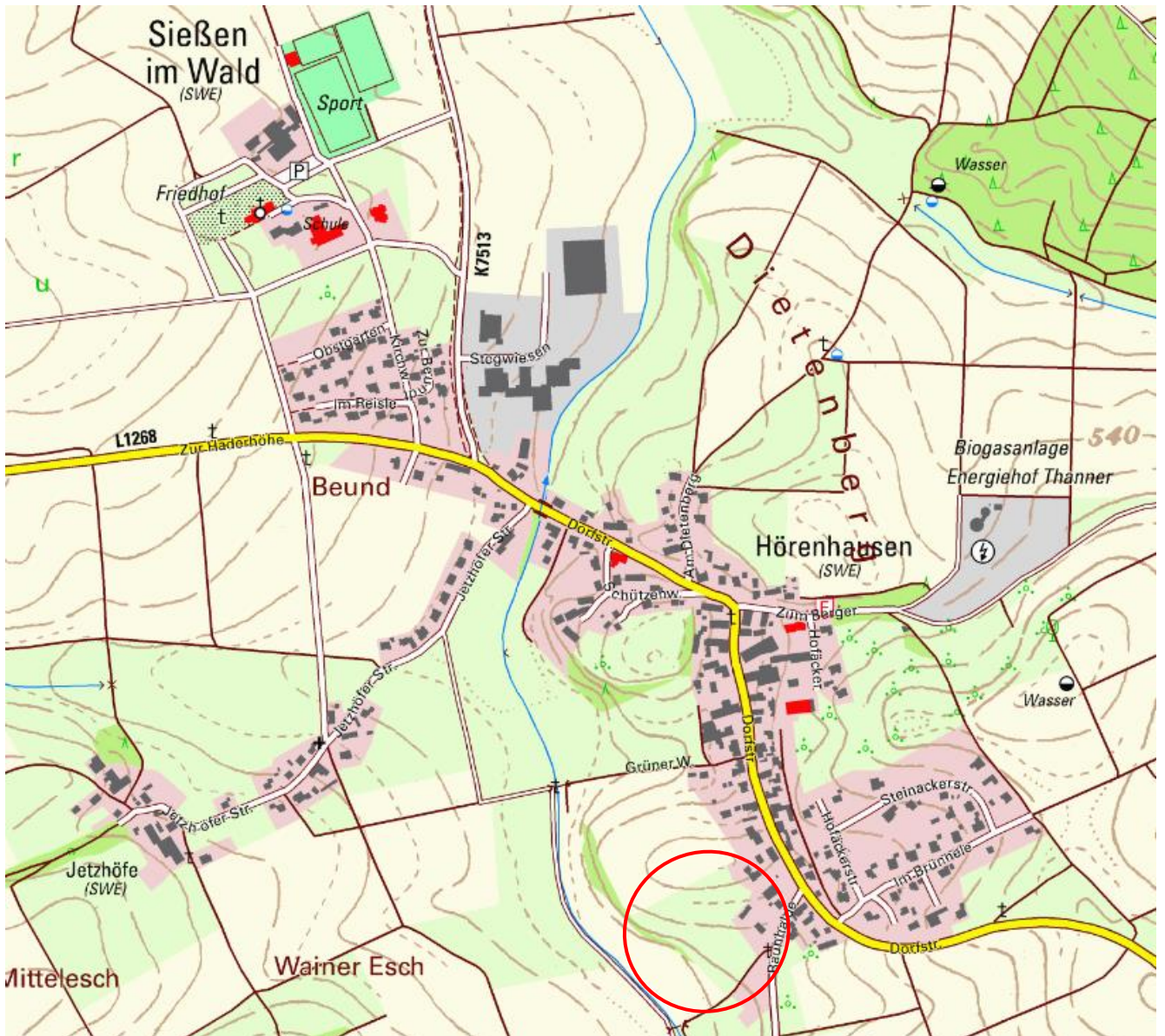
Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

Fassung vom: 01.07.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi in öffentlicher Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.07.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 01.07.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Hinweis:

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die künftigen Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen generell:

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.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m

Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,25 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und **Stützmauern** entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m erlaubt.

1.8 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,5 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

1.9 Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig.

1.10 Retentionszisternen

§ 74 (3) 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 Zulauf 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 zu melden.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.07.2024

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha, mit dem Flurstück Nr. 507/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 507, 502, 491 und 490/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 507/4, 490/4 und 507/2,
Im Südosten durch die Verkehrsfläche Rauhalde, Flurstück Nr. 490/2 und durch das Flurstück Nr. 491,
Im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 503 und 504,
Im Nordwesten durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 507 und durch das Flurstück Nr. 506.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörenhausen der Gemeinde Schwendi. Es schließt westlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet umfasst eine max. Breite von ca. 65 m - 120 m und eine Tiefe von ca. 140 m. Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 14 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind **überwiegend** im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Schwendi. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben. **Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 10° sind extensiv begrünen.**

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Sie sind ebenfalls für die notwendige Gestaltungsqualität erforderlich. Dies gilt auch für die Bauvorschriften zu **Aufschüttungen und Abgrabungen** des vorhandenen Geländes.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 **und 21a** BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur Behandlung der Oberflächenwasser sind auf den Baugrundstücken geeignete Retentionszisternen zu errichten.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Schwendi zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Schwendi deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten **von 6,0 m** innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 09.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rauhalde Nord“, Hörenhausen gefasst.

Am 26.07.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf gebilligt und den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2024 liegt der Bebauungsplan vom 2024 bis 2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 01.07.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Rauhhalde Nord“, Hörenhausen

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB / Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | am 09.12.2019
am 26.07.2021 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am 30.07.2021 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am 30.07.2021 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom 09.08.2021
bis 10.09.2021 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)