

Gemeinde Schwendi
Ortsteil Bußmannshausen
Kreis Biberach

Bebauungsplan

„Schinderhäusle 2020“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Schwendi, den 23.07.2024

.....
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 03.06.2024

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371/1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

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

Zulässig sind nur:

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

Von den Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Die anderen Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,7 bzw. 0,8 als Höchstmaß. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

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

Bei den Grundstücken Straße A Nr. 13, 15 und 17 beträgt die zulässige Gebäudehöhe 11,00 m. Bei Flachdach- und Pultdachgebäuden und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von unter 10° beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,50 m.

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

3. Höhenlage von baulichen Anlagen/Erdgeschossfußbodenhöhe

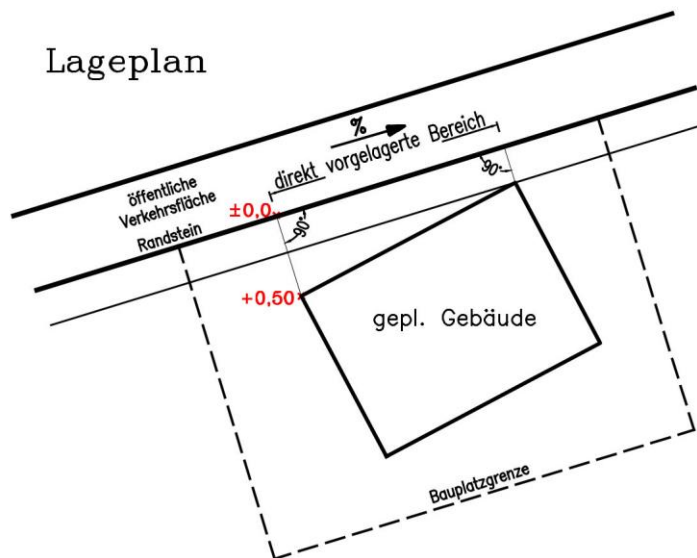
(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.1) und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudeaußenwand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen (Lageplan, Schnitt und Ansichten) darzustellen.

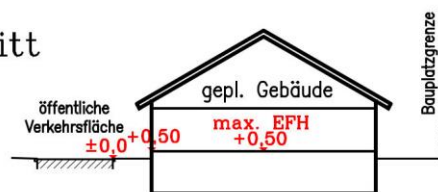
Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

Skizze zur Ziffer 3

Lageplan



Schnitt



4. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

Bei den Grundstücken Straße A Nr. 13, 15 und 17 sind pro Baugrundstück minimal fünf und maximal acht Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

8. Garagen und Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

Nebenanlagen

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

Oberirdische Gas- und Öltanks sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

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

9. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken über den Feldweg 102/1 und über den gekennzeichneten Feldwegbereich der Straße „Schwedenkreuz“ (Flurstück 111) sind nicht zulässig.

10. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

11. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es ist davon auszugehen, dass auf den Bauplätzen Straße A Nr. 13, 15 und 17 im südlichen Teil des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 7515 zumindest in den Obergeschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden. Bei einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) ist ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich.

Deshalb sind auf diesen Bauplätzen im Obergeschoss in allen Schlafräumen (auch in Kinderzimmern) auf der Südseite Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Nachweis ist in den Antragsunterlagen zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

12. Lärmschutzwall

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den im Lageplan dargestellten Flächen errichtet die Gemeinde zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße im Zuge der Baugebieterschließung einen ca. 2,5 m hohen Erdwall. Der Wall ist zu erhalten und als Grünfläche zu nutzen und zu pflegen. Bauliche Anlagen, tote Einfriedungen und Werbeanlagen sind auf den Wallflächen nicht zulässig.

13. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

14. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

15. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

16.1 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleppen. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

16.2 Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Auf der im Lageplan dargestellten Fläche wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. An den auf der Fläche festgelegten Stellen pflanzt die Gemeinde jeweils einen Laubbaum in Hochstamm-Qualität mit einem Mindeststammumfang 14/16 cm. Eine Bebauung und ein Überfahren der Grünfläche sind nicht zulässig.

16.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme M1

Anlage einer 2000 m² (ca. 60 m x 33 m) großen mehrjährigen Blühfläche „Buntbrache“ im westlichen Bereich des Flurstücks 108/1 auf der Gemarkung Bußmannshausen im Gewann „Kreuzäcker“ als Ersatzbrutrevier für die Feldlerche. Die Anlage der Buntbrache ist vor der Baufeldfreimachung der öffentlichen Erschließung durchzuführen.

Die Ansaat muss mit regionalem Saatgut erfolgen z.B. Saaten-Zeller: Lebensraum REGIO UG 17 – Südliches Alpenvorland „Feldrain und Saum“.

Sollte eine Entwicklung der Vegetation entsprechend der Zielsetzung der Maßnahme erkennbar sein, wird die Fläche alle zwei Jahre ab Mitte September zur Erhöhung des Struktureichtums alternierend mittels eines versetzten Mahdregimes in Teilabschnitten gemäht. Jährlich ist abwechselnd die Hälfte der Fläche ab Mitte September zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die gemähte Fläche zu grubbern. Auf diese Weise soll eine lückige Vegetation mit Bodenunebenheiten dauerhaft erhalten werden.

Wichtig ist dabei das Stehenbleiben eines Teils der abgestorbenen oder mehrjährigen Pflanzen über das Winterhalbjahr, um verschiedenen Insekten Überwinterungsmöglichkeiten für deren Eier oder Larven zu bieten.

Das Mahdgut ist zur Erreichung einer Ausmagerung abzutransportieren.

Eine Mahd bzw. eine Befahrung innerhalb der Brutzeit der Feldlerche von April bis August muss unterbleiben, z. B. darf die Fläche nicht als Vorgewende bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche genutzt werden.

Im Detail gilt die ausführliche Beschreibung der Maßnahme in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ zum Bebauungsplan.

16.4 Ausgleichsmaßnahme M2 (Pflanzgebot (Pfg 1))

Innerhalb der privaten Grünflächen am nordwestlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist die Hecke pro Bauplatz durch mindestens einen Laubbaum II. Ordnung zu ergänzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen sind auf den Grünflächen nicht zulässig.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus dem Außengebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten auf der Fläche der Ausgleichsmaßnahme M2 ein ca. 0,3 m hoher Leitdamm errichtet. Der Leitdamm ist zu dulden und zu erhalten.

Geeignete Laubbäume II. Ordnung:

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

Geeignete Wildsträucher:

- | | | |
|-----|--------------------|---|
| 1. | Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| 2. | Corylus avellana | - Hasel |
| 3. | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 4. | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| 5. | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| 6. | Rosa canina | - Hundsrose |
| 7. | Rosa glauca | - Rotblättrige Rose |
| 8. | Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| 9. | Salix purpurea | - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 10. | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| 11. | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| 12. | Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |

16.5 Ausgleichsmaßnahme M3 (Pflanzgebot (Pfg 2))

Auf der öffentlichen Teilfläche des Lärmschutzwalles ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträucher zu pflanzen.

16.6 Baufeldfreimachung öffentliche Erschließung

Zum Schutz der Feldlerche ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

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

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

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

2. Immissionen durch Landwirtschaft

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

3. Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Schichtwasser / Sickerwasser insbesondere nach anhaltenden Niederschlägen ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

Es dürfen nur Drainagen, die ausnahmsweise Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

5. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

6. Lärmimmissionen durch K 7515

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7515. Das Baugebiet liegt im deren Schalleinwirkungsbereich. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendiger Schallschutzmaßnahmen zu beteiligen.

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

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

8. Begrünungspflicht / Schottergärten

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

9. Insektenfreundliche Beleuchtungen

In Anlehnung an § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Es sollten deshalb auch in den privaten Gärten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen verwendet werden. Die indirekten Beleuchtungsanlagen sollten dabei durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

10. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

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

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Dächern und der zunehmenden Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen, werden inzwischen PV-Anlagen mit nördlicher Ausrichtung installiert oder als Dacheindeckung ausgeführt. Hierbei kann es bei geringem Gebäudeabstand und nördlicher Ausrichtung der PV-Module zu Blendungen kommen, bei der die Immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze überschritten werden kann. Die potentielle Blendwirkung von PV-Anlagen, insbesondere bei nördlich ausgerichteten Modulen, ist bei der Planung zu berücksichtigen. Weitere Informationen können den Hinweisen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI – Hinweise) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen entnommen werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen 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.

11. Ladepunkte für Elektromobilität

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

12. Verwertungsgesetz nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Nach § 3 Abs. 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem erwartetem Bodenaushub von mehr als 500 m³ und bei einer Abbruchmaßnahme ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit den Antragsunterlagen einzureichen. Es wird diesbezüglich auf die Vollständigkeit der Bauvorlagen im Antragsverfahren/Kennntnisgabeverfahren hingewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Buntmetalleindeckungen sind jedoch nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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.

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

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

Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche und Feldweggrundstücken ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen Nachbargrundstücke nicht in Anspruch nehmen.

4. Retentionszisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

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

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

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

5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

6. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 14.12.2020
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 15.01.2021
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt: 25.01.2021 bis 26.02.2021
4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 20.01.2021 bis 26.02.2021
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Veröffentlichung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Internet und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. 19.02.2024
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und der Dauer der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB: 23.02.2024
7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden im Internet veröffentlicht: 04.03.2024 bis 05.04.2024
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 22.02.2024 bis 05.04.2024
- Bis 9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 22.07.2024
10. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 22.07.2024
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 26.07.2024
12. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 26.07.2024
13. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: 14.08.2024

Ausgefertigt:
Schwendi, den 14.08.2024

.....
Späth, Bürgermeister