



Gemeinde Schwendi
Ortsteil Großschafhausen
Kreis Biberach

Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Schwendi, den 30.05.2017

.....
Karremann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/S
Riedlingen, den 05.05.2017

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

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

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)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO. Nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO sind davon im Plangebiet nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) - II-geschossig als Höchstmaß.

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017

2.2 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,25 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) und (5) BauGB)

3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem Gebäude direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) und (5) BauNVO)

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

Garagen, Carport und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Bodenschutz

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

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 abzuschieben.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 3,0 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“*Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017*

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazellie oder ähnl. anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 05.05.2017 ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe mit 37.414 Minuspunkten erfolgt im erforderlichen Umfang durch die ökologische Verbesserung des Weihermähdergrabens südlich anschließend an den Planbereich mit 22.891 Ökopunktpunkten. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der ökologischen Verbesserung Weihermähdergrabens vom 30.11.2015 wurden 152.608 Ökopunktpunkte ermittelt.

Da die Gemeinde eine Förderung der Maßnahme von 85 % erhalten hat, werden nur 15 % von 152.608 Ökopunktpunkten nämlich 22.891 Ökopunkte der Gemeinde gutgeschrieben.

Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Der restliche Ausgleich erfolgt durch das Ökokonto der Gemeinde.

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“*Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017*

Anlage 1: Sonstige Hinweise**1. Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

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

3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen. Ein Anschluss von Drainagen zum Schutz baulicher Anlagen ist an den separat geführten öffentlichen Drainagekanal in der Straße „ Am Huttenbach“ anzuschließen oder das Drainagewasser ist über eine Versickerungsanlage zu versickern oder direkt dem Weihermähdergraben zuzuführen.

4. 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.

5. Hochwasser von Weihermähdergraben

Der Weihermähdergraben ist entlang dem Planbereich rechnerisch auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgebaut worden.
Trotzdem muss auch durch den Klimawandel mit Hochwasserereignissen gerechnet werden.
Beim Ausbau des Kellergeschosses muss deshalb darauf geachtet werden, dass eventuell Überflutungen möglich sind. Es sind deshalb dementsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017

***B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung
nach der Landesbauordnung***

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zur Ergänzungssatzung 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 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

1. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

2. Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss von Niederschlagswasser an die Kanalleitungen in der Straße „Am Huttenbach“ ist nicht zulässig.

Die Gemeinde Schwendi plant mittelfristig die Renaturierung des Weihermähdergrabens auch auf dem südwestlich der Ergänzungssatzung liegenden Grabenabschnitt (Flst. 452, 453/3 und 453) fortzuführen.

Falls der Ausbau des Weihermähdergrabens in diesem Bereich bereits erfolgt ist, ist keine Rückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mehr erforderlich. Es ist dann lediglich die Ableitung des Niederschlagswassers über die von der Gemeinde im Zuge der Renaturierung des Weihermähdergrabens 2016 zur Niederschlagswasserableitung erstellten Erdmulden vorgeschrieben.

Falls aber der Ausbau des Weihermähdergrabens im Bereich der Flst, 452, 452/3 und 453 noch nicht erfolgt ist, muss das Niederschlagswasser zusätzlich auf den Baugrundstücken zurückgehalten und soweit möglich versickert werden.

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“*Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017*

Es ist deshalb pro 100 m² versiegelte Fläche eine 5 m³ große Erdmulde herzustellen. Die Niederschlagswässer dürfen dabei nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde mit max. 30 cm Tiefe zur Versickerung gebracht werden.

Alternativ ist auch eine Rückhaltung über Retentionszisternen zulässig. Pro 100 m² versiegelte Fläche sind 5 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten. Der Drosselabfluss wird auf 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die zur Niederschlagswasserableitung hergestellte öffentliche Erdmulde anzuschließen.

Ein zusätzliches Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen nicht nur zu Gartenbewässerungen dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

Die Größe und Lage der Versickerungsmulde oder der Retentionszisterne ist in den Bauvorlagen darzustellen. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Rückhalte- und Versickerungsanlagen angeschlossen werden können. Nachweise der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Zur Verhinderung von Schwermetalleintragungen sind nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise (z. B. dauerhafte Lackierung) behandelte Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, oder Blei nur kleinflächig zugelassen.

3. 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.

Ergänzungssatzung “Am Huttenbach“

Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung vom 05.05.2017

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung: 05.05.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 16.05.2014
3. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 26.05.2014 bis 25.06.2014
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 13.05.2014 bis 20.06.2014
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 12.12.2016
6. Beschluss des Gemeinderates über die erneute öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung nach § 4a Abs. 3 BauGB, über die erneute öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 12.12.2016
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 23.12.2016
8. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum erneut öffentlich ausgelegt: 09.01.2017 bis 09.02.2017
9. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 21.12.2016 bis 01.02.2017
10. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 29.05.2017
11. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 29.05.2017
12. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB: 07.07.2017
13. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung treten in Kraft am: 07.07.2017
14. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt Biberach. 12.07.2017

Ausgefertigt:
Schwendi, den 12.07.2017

.....
Karremann, Bürgermeister