

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: URSPRING
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„AM KATZENBUCKEL“

Entwurf: 29.05.2017 / Stand: 11.09.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 19, 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 ,§ 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem „Breiten Weg“ zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.5.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
 - 2.5.1.1 Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück
 - 2.5.1.2 Ausnahmsweise kann davon abweichend auch eine größere Zahl an Wohnungen zugelassen werden.

2.6 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.6.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen gemäß den Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] an geplanten Wohnräumen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und der Grundrissgestaltung.
- 2.6.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Angesichts der Lärmsituation bezüglich der angrenzenden Landstraße L 1170 wird der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.7.2 Straßenbeleuchtung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.8.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH-F) ist auf $\pm 0,50$ m einzuhalten. Aufgrund des schwierigen topographischen Geländes können auch ausnahmsweise größere Abweichungen von der festgesetzten EFH-F zugelassen werden.

2.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal im Breiten Weg einzuleiten.

2.9.2 Maßnahme: Stellplätze-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser flächig versickern kann.

2.9.3 Vermeidungsmaßnahmen:

Gehölze sind außerhalb der Vogel-Brutzeiten zu entfernen, d. h. nur von September/Oktobre bis Februar.

2.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.10.1 Die öffentliche Grünfläche am „Breiten Weg“ darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.11.1 Pflanzgebot – Baumpflanzungen

In den festgesetzten Grünflächen sind Bäume gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume der Artenliste.

Artenliste – Bäume, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus serrulata `Kanzan`	- Nelkenkirsche
Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Stadtbirne
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Corylus colurna	- Baumhasel
Carpinus betulus `Fastigiata`	- Säulenhainbuche

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr.: 425001). Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichte, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2.2 Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 Gründung

3.3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Die ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der klassifizierten Straße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen (s. auch Nr. 2.6). Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbulasträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

3.5 Photovoltaik /Solaranlagen

3.5.1 Bei der Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung auf den Dächern oder an den Fassaden der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen.

3.5.2 Verfahrensvermerke

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM KATZENBUCKEL“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 22 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM KATZENBUCKEL“ und seine Begründung vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 22 der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.06.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM KATZENBUCKEL“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. .. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.....

Ogger, Bürgermeister

4 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom2017 überein.

Ausgefertigt:2017

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 29.05. / 11.09.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm