

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANS UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“

Stand: 18.02.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

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 u. 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 – nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

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

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,0 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 den Erschließungsstraßen 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 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten. Sie ist in den Eingabep länen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.5.2 Ausnahmsweise können größerer Abweichungen zugelassen werden.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung
Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte
- 2.6.2 Ausnahmsweise kann davon abweichend auch eine größere Zahl an Wohnungen zugelassen werden.
- 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
- 2.7.1.1 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.7.1.2 Straßenbeleuchtung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten. Einzelne freistehende Straßenbäume als Hochstamm können in dem Sichtfeld stehen.
- 2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 2.9.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (LR) sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger (Regenwasserkanal) belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.

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

2.10.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

2.10.2 Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen oder über eine Versickerungsanlage zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude wasserundurchlässig auszuführen.

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

2.11.1 Pflanzgebot für Bäume mit standörtlicher Bindung (pfg 1)
An den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm. Der Standort darf um bis zu 6 m verschoben werden.

2.11.2 Ortsrandeingrünung (pfg 2)
Auf den Grünflächen sind Einzelbäume und Sträucher entspr. Artenliste 1, 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung darf nicht als durchgehende Hecke in Erscheinung treten, das heißt, die Hecke muss mindestens alle 8 - 12 m auf eine Länge von 4 – 5 m geöffnet werden.

Artenliste 1 – Großkronige und mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn, auch kleinkronige, grünlaubige Sorten
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche,
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde, auch kleinkronige Sorten

Artenliste 2 – Kleinkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche,
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Kern- und Steinobstbäume als Hochstamm mit starkwachsender Unterlage.

Artenliste 3 – Sträucher trockener bis frischer Standorte

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III der Grundwasserfassung der Landeswasserversorgung bzw. innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/Hürbe“. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 2. Juni 2015 sind einzuhalten.

3.1.2 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, 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. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

3.3.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Immissionszwischenwerte von bis zu 13 % an Geruchstundenhäufigkeit zu tolerieren. Dieser Bereich gilt als Übergangsbereich zwischen Dorf- und Wohngebiet.

3.3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen, die sporadisch zu Belästigungen führen können und von den Anwohnern zu dulden sind. Ebenso sind Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr an den westlich, südlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden Feldwegen hinzunehmen.

3.4 Gründung

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülungen lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3.4.2 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.

4 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.01.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 01 - 02 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 22. Januar 2018 bis 22. Februar 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 11.01.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 01 - 02 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 16.01.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 22. Januar 2018 bis 22. Februar 2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

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

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde nach der Genehmigung des LRA ADK vom, Az:.....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am.

im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HOHEGERT II – 2. ÄNDERUNG“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Ogger, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 18.12.2017/ 18.02.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm