

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„LONETALWIESEN“

Entwurf: 15.11.2021

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

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

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
 - 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
 - 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
 - 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

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

Max. 3 Wohnungen bei einer Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bei einer Doppelhausbebauung.

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

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH-R ist unzulässig. Die EFH-R muss über dem angrenzenden Straßenniveau/ der Rückstauenebene sowie

hochwassersicher liegen. Sie ist in den Eingabep länen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8 Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Keller, Kellerabgänge und sämtliche Gebäudeöffnungen (Türen, Lichtschächte etc.) unterhalb der EFH-R sind wasserdicht und mit einer WU-Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

2.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.9.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.10 Böschungen/Stützbauwerke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.11 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

2.12 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil anzulegen.

Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

2.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.13.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist über einen Regenwasserkanal in den angrenzenden Radelstetter Talgraben einzuleiten.

2.13.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.13.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.13.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die restlichen Gehölze dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Winter (von Oktober bis Februar) entfernt werden.

Vor dem Abschieben des Oberbodens sind alle Versteckmöglichkeiten auf Kleintiere wie Amphibien oder Reptilien abzusuchen und diese in Sicherheit zu bringen.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind bei den Neubauten derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen.

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

2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot „Sträucher“ auf privaten Grünflächen:

Die im zeichnerischen Teil mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der Pflanzliste pfg1 zu bepflanzen. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzliste pfg1:

Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Die Sträucher (Pflanzabstand 1 - 2 m) sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot „Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg2 zu pflanzen. Bei einer Grundstücksfläche über 800 m² sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg2:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die

Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG 1“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr. 425001). Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 16. April 2015 sind einzuhalten. Innerhalb des Wasserschutzgebietes, Schutzzone III, sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung unzulässig.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen 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.

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

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.4 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.5 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand oberhalb der festgesetzten EFH-R zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Lonetalwiesen“ in Lonsee, OT Urspring aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.11.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.11.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Lonetalwiesen“ und seine Begründung vom 15.11.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 18.11.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 18.11.2021 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.11.2021 bis 29.12.2021 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Lonetalwiesen“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Lonetalwiesen“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Ogger, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 15.11.2021