

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„OBERER SEESTEIG II – 3. ÄNDERUNG“

Satzung vom 14.09.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagenzufahren, die der Erschließungsstraße zugewandt sind, 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. Ein Stauraum vor Zufahrten von Nebenanlagen ist nicht erforderlich.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der 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)**
- Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung
Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte
- 2.7 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 freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Auf den, zugunsten der L1232 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie Fahrwege im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Hof- und Lagerflächen unzulässig. Genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- 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 Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offene Versickerungsmulden einzuleiten.
- Versickerungsmulden sind wie folgt anzulegen und zu dimensionieren:
- Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Volumen von mindestens $5,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens $7 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ Dachfläche bereitzustellen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das Dachflächenwasser an eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 2,8 m³/100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s angeschlossen. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird in den geplanten Mischwasserkanal DN 300 eingeleitet.

2.9.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.9.3 Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

2.10.1 Pflanzgebot (pfg) – Flächenpflanzgebot

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen. Auf den Baugrundstücken sind mindestens 5 heimische Sträucher gemäß Artenliste 2 zu pflanzen (auch als Schnitthecke verwendbar). Koniferenhecken sind im Straßenraum und am Ortsrand unzulässig.

Artenliste 1 – Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Alle heimischen Obstbäume	

Artenliste 2 – Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

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. Innerhalb dieses Gebietes ist die Errichtung von Erdwärmesonden nach Einzelfallprüfung mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3.1.2 Das Planungsgebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Oberen Oberjura-Massenkalke. Hydrogeologisch stellen die Oberjura-Massenkalke einen verkarstungsfähigen Untergrund (Grundwasserleiter) mit einer überwiegend sehr geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen Bereiche dar, von denen eine erhöhte Gefährdung ausgeht.

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. Werktages 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

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, diese sporadisch zu Belästigungen führen können und von den Anwohnern zu dulden sind. Ebenso sind Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr an dem an den nördlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden Feldweg hinzunehmen.

3.4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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.

3.5 Schutz vor Niederschlagswasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet

Aus dem Außeneinzugsgebiet östlich der geplanten Bebauung können größere Mengen von Niederschlagswasser in die angrenzenden Grundstücke fließen. Damit die zukünftige Bebauung vor Überflutung gesichert wird, muss der Bauherr auf dem eigenen Grundstück geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen vornehmen (z. B. Erdwall, Sockelmauer etc.).

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß §13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „OBERER SEESTEIG II – 3. ÄNDERUNG“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.01.2020 im Mitteilungsblatt 2020 / Nr. 03 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.05.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „OBERER SEESTEIG II – 3. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 08.06.2020 bis 08.07.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.05.2020 im Mitteilungsblatt 2020 / Nr. 20 der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht 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 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat in der Zeit vom 08.06.2020 bis 08.06.2020 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 vomdie während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Bebauungsplan „OBERER SEESTEIG II – 3. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Lonsee wurde am im Mitteilungsblatt 2020 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „OBERER SEESTEIG II – 3. ÄNDERUNG“ 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 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 17.12.2019/19.05.2020/14.09.2020

WASSERMÜLLER ULM GmbH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm