

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: HALZHAUSEN
ORTSTEIL: SINABRONN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„RÜBÄCKER II“

Entwurf: 28.11.2016 / 11.09.2017 / Stand: 27.11.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 06.07.2017

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 nicht 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 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 Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 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 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan dargestellten Flächen dürfen maximal bis zum angrenzenden Straßenniveau aufgefüllt werden. Davon ausgenommen sind Freiflächen für Terrassen bis zu 50 m². In den nicht für Aufschüttungen gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen nur bis maximal 0,75 m zulässig.
- 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 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und dem Retentionsbecken zuzuführen.
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.
- 2.9.2 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.

2.9.3 Ersatzmaßnahme Streuobstpflanzung:

Förderung von bestehenden privaten Streuobstwiesen im Außenraum durch die Gemeinde. Durch die Nachpflanzung regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaumsorten sollen die Streuobstbestände langfristig erhalten werden. Bei den Streuobstbäumen findet keine grundstücksgenaue Zuordnung statt. Der Steckbrief der Ökokontomaßnahme ist dem Umweltbericht beigefügt.

2.9.4 Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Die Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zu entfernen (Oktober bis Februar, vgl. § 39 BNatSchG). Vor der Fällung des Obstbaums im Nordwesten ist mit einem Endoskop zu prüfen, ob die Höhle besiedelt ist. (Falls sie nicht vollständig einsehbar ist, ist dies direkt bei der Fällung nochmals nachzuprüfen.) Bei entsprechenden Nachweisen müssten vorgezogen mind. 5 Fledermaus- oder Vogel-Kästen aufgehängt werden. Die Nistkästen sind rechtzeitig vor der Fällung der Bäume und außerhalb der Brutzeiten ab- bzw. umzuhängen.

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

2.10.1 Pflanzgebot für Bäume mit standörtlicher Bindung (pfg 1)

An den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm

2.10.2 Flächenpflanzgebot (pfg 2) / Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.10.3 Regenrückhalte- und Versickerungsmulde (pfg 3)

Die Versickerungsmulden für die Versickerung des Niederschlagswassers sind als Erdbauwerk naturnah zu gestalten. Begleitend zur Mulde sind mehrere Strauchgruppen zu je 5-9 Sträuchern gemäß Artenliste 3 anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland zu begrünen und zu pflegen.

2.10.4 Ortsrandeingrünung (pfg 4)

Auf den privaten 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 02. Juni 2015 sind einzuhalten.
- 3.1.2 Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

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

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 das nördlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden Feldweg hinzunehmen.

3.4 Gründung

- 3.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks, welcher teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.12.2016 im Mitteilungsblatt 2016 / Nr. 48 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer mehrwöchigen öffentlichen Planauslegung im Rathaus Lonsee im Zeitraum vom 13.12.2016 bis 23.12.2016 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 06.12.2016 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11.09.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ und seine Begründung mit Umweltbericht vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 14.09.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 37 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 19.09.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 04.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.11.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ 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 am2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „RÜBÄCKER II“ 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 vom 27.11.2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 28.11.2016 / 11.09. / 27.11.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm