

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: HALZHAUSEN/LONSEE
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SEEBLICK“

Vorentwurf. 13:05:2024

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m. W. v. 07.07.2023

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 27.06.2023 (GBl. S.229) m. W. v. 01.07.2023

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)

Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

Die Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im gesamten Gebiet

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.1 Die zulässige Grundfläche wird um die Fläche notwendiger Stellplätze mit geringer Fahrzeugfrequenz, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, erhöht. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2.1 Die zulässige Geschossfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht. (21a Abs. 5 BauNVO)

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)

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

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.
 - 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 Landstraße L 1170 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)

- 2.5.1 Sichtfelder

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.
- 2.5.2 Anbauverbot 1 (ABV 1- siehe Einschriebe im Plan)

Auf den, zugunsten der L1170 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.
- 2.5.3 Anbauverbot 2 (ABV 2- siehe Einschriebe im Plan)

Auf den, zugunsten der L1170 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.

2.5.4 Auf den zu Gunsten der L 1170 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen sind verfahrensfrei Anlagen gemäß § 50 LBO nur mit Genehmigung der Straßenbauverwaltung zulässig.

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

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,50 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus/der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

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

2.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.7.2 Straßenausstattung

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

2.8 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.

2.9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die mit Leitungsrechten für die Ortskanalisation zu Gunsten der Gemeinde Lonsee eingetragenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde Lonsee erfolgen.

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

2.10.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) als Straßenbankett bzw. Straßenböschung anzusäen.

2.10.2 Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 1 und pfg 2) anzupflanzen.

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

2.11.1 Entwässerung

2.11.1.1 Niederschlagswasser

Versickerung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen.

2.11.1.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen sind über eine extensive Dachbegrünung (Substrathöhe mind. 10 cm) zurückzuhalten und zu verdunsten. Ein notwendiger Überlauf ist unterirdisch zu versickern:

2.11.1.3 Die Flächen der Zufahrtsbereiche und der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Notüberläufe können unterirdisch versickert werden.

2.11.1.4 Sämtliches Niederschlagswasser, das unterirdisch zur Versickerung gebracht wird, ist mit einer technischen Anlage vorzubehandeln.

2.11.1.5 Schmutzwasser

Das häusliche Abwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

2.11.1.6 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.11.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- Wird im Laufe des Verfahrens bearbeitet. -

2.11.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Werden im Laufe des Verfahrens benannt. -

2.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen sind, werden in vollem Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Zugeordnet wird dem Bebauungsplan „...“ die Maßnahme „...“ auf Flurstück ..., Gemarkung... .

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

2.13.1 PFG 1: Pflanzgebot „Wiese“ auf öffentlichen Grünflächen:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 „Deutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen.

2.13.2 PFG 2: Pflanzgebot „Hecke“ auf privaten Grünflächen:

Pflanzung einer einreihigen geschnittenen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen als Blendschutz zur Landstraße innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste pfg2:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Sträucher sind als einreihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens nach Fertigstellung des Gebäudes vom Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden 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 das 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 über OK Gelände bzw. OK Straße 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.

3.6 Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

3.7 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

3.8 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen

Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche, eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

4 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.05.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Seeblick“ in Lonsee, OT Halzhausen/Lonsee aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Seeblick“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Seeblick“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 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 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... 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 „Seeblick“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Lonsee wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Seeblick“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt. Mit Erlass vom hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis den Bebauungsplan genehmigt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Ogger, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Lonsee

Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 13.05.2024

WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm