

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„WEIDENSTETTER WEG - ERWEITERUNG“

Entwurf: 29.01.2018 / Stand: 25.06.2018

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 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 2.8.1 Die geplanten Gebäude sind vor abfließendem Niederschlagswasser aus dem nördlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Die festgesetzten Flächen sind bis mindestens 0,4 m über dem angrenzenden Feldwegniveau aufzuschütten. Alternativ hierzu ist eine geschlossene Sockelmauer auf der Grundstücksgrenze mit einer Mindesthöhe von 0,3 m zulässig.
- 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 (Regenwasserableitung) belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.
- 2.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.10.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

- 2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.11.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 + 2 mit Einzelbäumen und Sträuchern gemäß der Vorgaben für die Ausführung und Pflege zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 2.11.2 Die verbleibenden Restflächen sind als Grünlandeinsaat mit einer artenreichen Extensivmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, vergleichbar mit der der Saatgutmischung „01 Blumenwiese“ von Rieger Hofmann anzusäen.
- 2.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 2) und der Vorgaben für die Ausführung und Pflege als Hecke anzulegen und zu erhalten.
- 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 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.
- 2.13.2 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.
- 2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.14.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung
Auf die im Plan festgesetzten Flächen sind Bäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.14.2 Ortsrandeingrünung/Einbindung in die Landschaft (pfg 2)
Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Sträucher entspr. Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1 – Bäume

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

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.
- 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. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß §13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „WEIDENSTETTER WEG - ERWEITERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 5 der Gemeinde Lonsee ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.01.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „WEIDENSTETTER WEG - ERWEITERUNG“ und seine Begründung vom 15. Februar 2018 bis 15. März 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.02.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 5 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 06.02.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 15. Februar 2018 bis 15. März 2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.06.2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.06.2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „WEIDENSTETTER WEG - ERWEITERUNG“ als Satzung beschlossen.

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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „WEIDENSTETTER WEG - ERWEITERUNG“ 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 25.06.2018 überein.

Ausgefertigt: 26.06.2018

Bürgermeister Lonsee

Jochen Ogger, Bürgermeister

Gefertigt: 29.01./25.06.2018

WASSERMÜLLER ULM GmbH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm