

Gemeinde Schwendi
Ortsteil Schwendi
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Hermann-Knapp-Weg“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Schwendi, den

.....
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 08.02.2021

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371/1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Von den Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Die anderen Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,7 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

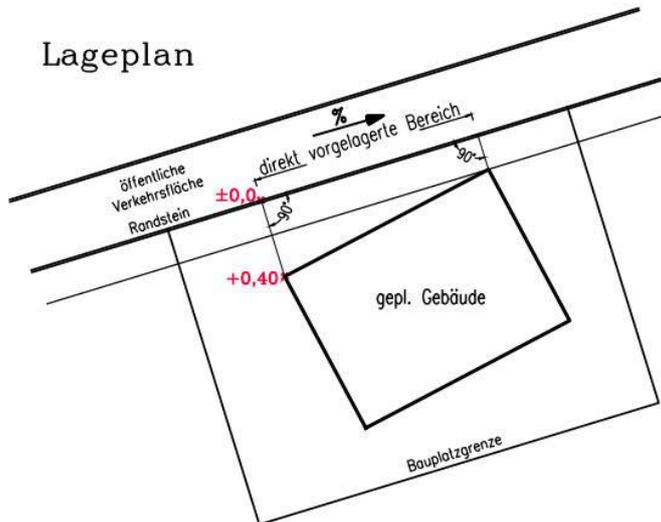
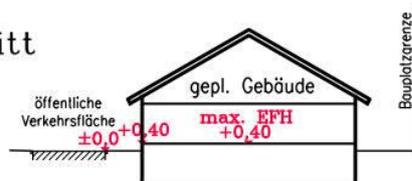
Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,25 m. Bei Flachdach- und Pultdachgebäuden und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von unter 10 ° beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bzw. bei Pultdachgebäuden der höchste Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen/Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.1) und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,4 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudeaußenwand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen (Lageplan, Schnitt und Ansichten) darzustellen.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

Skizze zur Ziffer 3**Lageplan****Schnitt****4. Gebäudestellung**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Reihenhäuser dürfen maximal drei selbstständige Gebäude umfassen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Garagen und Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mind. 5,5 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche muss jedoch mindestens 2,50 m betragen.

Oberirdische Gas- und Öltanks sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Der Nachweis der technischen Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

10. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

11. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

12. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13.1 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleppen. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

13.2 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Buntmetalleindeckungen (kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer) sind unzulässig.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

3. Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Schichtwasser / Sickerwasser insbesondere nach anhaltenden Niederschlägen ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

Es dürfen nur Drainagen, die ausnahmsweise Wasser führen, an die öffentliche Sickerwasserleitung angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

5. Niederschlagswasser/Regenwasserzisternen

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück über Regenwasserzisternen zu weiteren Nutzung verwendet wird. Werden Regenwasserzisternen für den häuslichen Betriebswasserbedarf installiert sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

6. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Zur Ableitung von Sickerwasser wird eine gesonderte Sickerwasserleitung verlegt.
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

7. Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden

Für Erdwärmesonden bestehen aus Gründen des Grundwasserschutzes Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten (Sondenbohrungen) Erdgas angetroffen wird.

8. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

9. Begrünungspflicht/Schottergärten

Auf § 9 (1) der Landesbauordnung und § 21a Landesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Danach sind nicht überbaute Flächen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Schotterungen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10. Insektenfreundliche Beleuchtungen

Entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Es sollten deshalb nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen verwendet werden. Die indirekten Beleuchtungsanlagen sollten dabei durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S.313).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachform, die Dachneigung, die Art und die Farbe der Eindeckung sind nicht festgesetzt.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte flächige Buntmetalleindeckungen (kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer) sind unzulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedung sind bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Feldweges. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedung unzulässig.

Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche und Feldweggrundstücken ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen Nachbargrundstücke nicht in Anspruch nehmen.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

5. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 22.06.2020
2. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 22.06.2020
3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 10.7.2020
4. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 20.07.2020 bis 21.08.2020
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 16.07.2020 bis 21.08.2020
6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 22.02.2021
7. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 22.02.2021
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 12.03.2021
9. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 12.03.2021
10. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
Schwendi, den

.....
Späth, Bürgermeister