

## Baugebiet „Kreuzäcker 1. Bauabschnitt“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Mietingen, den

.....  
Hochdorfer, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 05.11.2012

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***

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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

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 gemäß § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf den Baugrundstücken „Mühlhalde“ Nr. 11 bis 15 sind aber gemäß § 1(6) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – II-geschossig als Höchstmaß

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

### **2.3 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,30 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe beschränkt. Bei Gebäuden mit Flachdächern und bei geneigten Dächern mit einer funktionsbedingten Neigung bis 5° wird die zulässige Gebäudehöhe auf 7,0 m beschränkt. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

### **2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

### **3. Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB)

Die max. Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der Hauptgebäude sind im Lageplan in NN-Höhe im DHHN 12 (Höhen im neuen System, eingeführt 1979) festgesetzt.

### **4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

(§§ 22 – 23 BauNVO)

#### **4.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

o = offene Bauweise; zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

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

Auf Grund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisternen innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

#### **4.3 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 senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der senkrechte Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mind. 5,50 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 als Gebäude bis 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Oberirdische Gas- und Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

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

## **5. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

## **6. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

## **7. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 26 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. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen zu dulden.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken**

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Laubbäume, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

### **8.2 Heckenbepflanzung am östlichen Rand**

Auf der privaten Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen:

Geeignete Wildsträucher:

1. *Cornus sanguinea* - Hartriegel
2. *Corylus avellana* - Hasel
3. *Crataegus monogyna* - Weißdorn
4. *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
5. *Ligustrum vulgare* - Liguster
6. *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
7. *Rosa canina* - Hundsrose
8. *Rosa glauca* - Rotblättrige Rose
9. *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
10. *Salix purpurea* - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
11. *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
12. *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
13. *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Eine Zierstrauchbeimengung von 25 % ist zulässig.

---

Eine Einfriedung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

### **8.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Bewertung des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplanes ergibt ein Punktedefizit von -1.232 Punkten (StädteTAGSmodell). Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

### **8.4 Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Ebenso ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **8.5 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern**

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

## **Anlage 1: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.a.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und zur Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **2. Immissionen durch Landwirtschaft**

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

### **3. Immissionen durch Gewerbebetriebe**

Die Immissionen von den südlich der „Mühlhalde“ liegenden Gewerbebetrieben, insbesondere Lärm und Geruch, sind hinzunehmen.

### **4. Fluglärm**

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsgebiet des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – erforderlich ist.

### **5. 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. Auf das bei der Gemeindeverwaltung einsehbare geotechnische Gutachten wird verwiesen.

Es dürfen nur Drainagen, die nur kurzzeitig Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.



## **6. Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen, entlang des östlichen Feldweges geeignete Maßnahmen zum Schutz von Oberflächenwasser (z.B. bei Starkregen oder bei Schneeschmelze) zu treffen.

## **7. Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserpumpen**

Das Vorhaben befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA im Wasserschutzgebiet „Mietingen“. Es wird auf die Musterrechtsverordnung hingewiesen. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) und Grundwasserwärmepumpen ist nicht genehmigungsfähig.

Für die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörpern ist im Einzelfall eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

## **8. Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.  
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.  
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.  
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

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. 357), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65).

### **1. Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sind nicht festgesetzt.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **2. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten) sind nur in einem Abstand von 4,0 m entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind im sonstigen Grundstücksbereich nur als Ausnahme zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme von Garagenzufahrten, ist ein höhen gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

### **3. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### **a) Gegenüber öffentlichen Flächen**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Flächen bis 1,2 m Gesamthöhe zulässig.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand, nicht vom Gehwegrand, ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

#### **b) Gegenüber Nachbargrundstücken**

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### **4. Freiflächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Gartenflächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in die private Grünfläche erfolgen. Alternativ ist auch ein Anschluss an die Regenwasserzisterne zulässig.

### **5. Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

### **6. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeflächen dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

---

## **7. Regenwasserzisternen**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Deshalb muss die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen im Trennsystem durchgeführt werden.

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,30 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m<sup>3</sup> je Bauplatz angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Hierbei wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

Alternativ zum Anschluss an die Retentionszisterne ist auch eine Regenwasserversickerung flächenhaft oder über Mulden innerhalb der Gartenfläche mittels einer 30 cm dicken bewachsenen Oberbodenschicht zulässig. Auf die Ausführungen zur Durchlässigkeit der anstehenden Böden in einem bei der Gemeindeverwaltung einsehbaren geotechnischen Gutachten wird hingewiesen.

## **8. Niederspannungsleitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

## **9. 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, die sich auf Ziff. 7 Regenwasserzisternen beziehen.

## Verfahrensvermerke

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan:   | 26.03.2012                |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB  | 30.03.2012                |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit   | 30.03.2012                |
| 4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt:  | 10.04.2012 bis 08.05.2012 |
| 5. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt.  | 30.03.2012 bis 08.05.2012 |
| 6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die erste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 23.07.2012                |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | 27.07.2012                |
| 8. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:   | 06.08.2012 bis 07.09.2012 |
| 9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:   | 27.07.2012 bis 07.09.2012 |
| 10. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 05.11.2012                |
| 11. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):  | 05.11.2012                |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten damit in Kraft am:  | 16.11.2012                |
| 13. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:   | .....                     |

Ausgefertigt:  
Mietingen, den .....

.....  
Hochdorfer, Bürgermeister