

# Bebauungsplan “Im Esch” in Winterstettendorf Gemeinde Ingoldingen



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

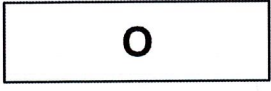
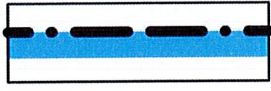
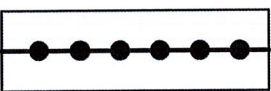
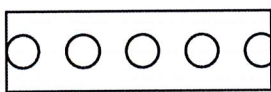
### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

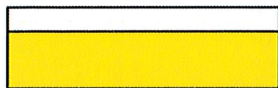
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Gartenbaubetriebe - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
GRZ = siehe Eintrag im Planteil	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO

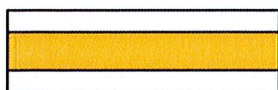
<b>GFZ = siehe Eintrag im Planteil</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = siehe Eintrag im Planteil</b>	Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).  Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf die festgesetzte zulässige Wandhöhe um max. 1,00m überschritten werden.  Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = siehe Eintrag im Planteil</b>	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = siehe Eintrag im Planteil</b>	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.	§ 9(3)	BauGB
	<b>3. Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauGB</b>
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3)	BauNVO
	3.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.4. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.5. Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	<b>4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>	<b>§ 9(1)2+4</b>	<b>BauGB, §23</b>

**BauNVO**

- zulässig sind:
- 4.1 nichtüberdachte Stellplätze
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.2 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,00 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m<sup>3</sup>.
- 4.3 Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche, unter der Voraussetzung, dass parallel zur Straße eingefahren wird.

**5. Öffentliche Verkehrsflächen****§ 9(1)11 BauGB**

- 5.1 Straßenfläche



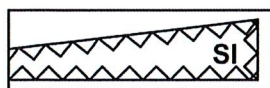
- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



- 5.4 Öffentlicher Parkplatz



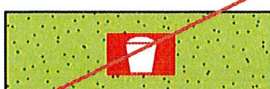
- 5.5 Sichtflächen an Einmündungen
- 
- Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

§ 9(1)10 BauGB



- 5.6 Grünflächen
- 
- öff. = öffentlich

§ 9(1)15 BauGB



- 5.7 Grünflächen
- 
- Spielplatz
- 
- Die Lage der Wege ist unverbindlich

§ 9(1)15 BauGB

- |           |  |                 |              |
|-----------|--|-----------------|--------------|
| <b>6.</b> | <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   | <b>§ 9(1)20</b> | <b>BauGB</b> |
| 6.1       | Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser   |                 |              |
| 6.1.1     | Niederschlagswasser<br>Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung. Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Das Niederschlagswasser kann alternativ auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen und Sickermulden hergestellt werden.<br><br>Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).<br><br>Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. | § 9(1)20        | BauGB        |
| 6.1.2     | Bodenversiegelungen<br>Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.   |                 |              |
| 6.2       | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | § 9(1)20        | BauGB        |
| 6.2.1     | Wiederverwendung des Oberbodens<br>Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.   |                 |              |
| 6.3       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br><br>Einzelpflanzgebote<br>Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist verbindlich. Der Standort kann frei verschoben werden.  | § 9(1)<br>25a   | BauGB        |



### 6.3.1 Pflanzgebot Einzelbäume:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die nachfolgenden Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

#### Pflanzenliste

##### Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula

##### Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Bergahorn „Cleveland“	Acer pseudoplatanus, Sorte „Cleveland“
Baumhasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume	

### 6.4 Maßnahmen für Insektenschutz

6.4.1 Für die Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel zulässig. § 21 Abs.3 LNatSch G BW

6.4.2 Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. § 21a LNatSch G BW

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO

### 7. Schallschutzmaßnahmen § 9(1) BauGB

In dem im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Teilbereich sind folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

Die Gebäude sind nur I-geschossig laut Nutzungsschablone zulässig. Im Dachgeschoss sind keine schützenswerte Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer/Kinderzimmer) zulässig.

Bei den Häusern der östlichen Reihe sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine Abschirmwirkung des Verkehrslärms / Parkierung durch

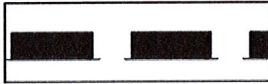
das jeweilige Gebäude (schalltechnische günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. An den vom Lärm am stärksten betroffenen östlichen Gebäudeseiten (dem Parkplatz zugewandte Seiten bzw. Dachfläche) dürfen keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

**8. Wohnungen § 9(1) 6 BauGB**

8.1 Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig im gesamten Geltungsbereich.

8.2 Pro Mehrfamilienhaus im Planteil gekennzeichnet sind maximal 6 Wohnungen zulässig

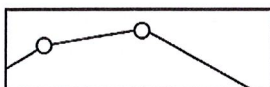
**9. Planbereich § 9(7) BauGB**



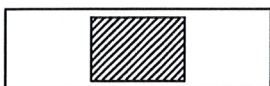
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## C) HINWEISE

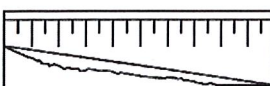
### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

### Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

### Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Höhensystem DHHN12" über Normal-Null (NN)

### Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"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 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf den besonderen gesetzlichen Anforderungen für den Grundwasserschutz wird hingewiesen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, ... sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edel-

stahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

#### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

#### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

#### **Abwasser / Drainagewasser**

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als „weiße Wanne“ auszuführen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

#### **Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG**

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten

#### **Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden**

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

#### **Hinweis Immission Landwirtschaft**

Immissionen die aus der rechtskonformen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung entstehen können (Lärm, Staub, Geruch), sind ersatzlos zu gedulden.

#### **Errichtung von Photovoltaikanlagen**

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

#### **Hinweis Schallschutz**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforder-



runge der DIN4109 Version anzuwenden.

## D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 /22.04.2021/18.11.2021

Anerkannt:  
Ingoldingen, den 18.11.2021



.....  
Bürgermeister Schell

Aufgestellt:  
Altshausen, den 25.06.2020/22.04.2021  
zuletzt geändert: 18.11.2021



.....  
Dipl. Ing. Roland Groß