

Bebauungsplan “ Rauhesch-Süd I” in Muttensweiler 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. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
3. **Landesbauordnung (LBO)**
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58,
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
5. **Gemeindeordnung (GemO)**
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023
(GBl. S. 229, 231)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

	1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
	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 und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ = siehe Eintrag im Planteil		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag im Planteil		max. Größe der Geschößfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO

WH = siehe Eintrag im Planteil

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 Ausenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).

§ 16(3)2 BauNVO

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.

GH = siehe Eintrag im Planteil

Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)

§ 16(3)2 BauNVO

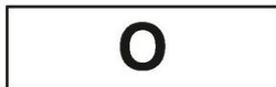
EFH = siehe Eintrag im Planteil

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(2) BauGB

3. Bauweise
entsprechend den Einschrieben im Plan

§ 9(1)2 BauG



3.1.1 offene Bauweise

§ 22 BauNVO



3.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

§ 3(1+3) BauNVO



3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)

§ 16(5) BauNVO

3.4 Garagen und/oder Stellplätze
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

§ 9(1)4 BauGB
§ 12 BauNVO

4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

§ 9(1)2+4 BauGB,
§23 BauNVO

4.1 zulässig sind:
nichtüberdachte Stellplätze

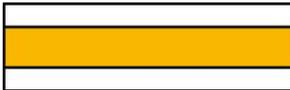
4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

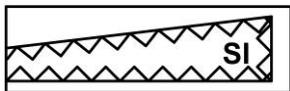
5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.3 Sichtflächen an Einmündungen § 9(1)10 BauGB
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

- 6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 6.1.1 Niederschlagswasser § 9(1)20 BauGB

Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in das vorhandene Versickerungsbecken Rauhesch-West 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.

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).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

- 6.1.2 Bodenversiegelungen
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 Fugenteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

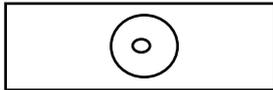
- 6.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

- 6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens
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 § 9(1) 25a BauGB

Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



- 6.3.1 Pflanzgebot 1:
Einzelbäume 1. Ordnung

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Pflanzenliste 1

Die nachfolgenden Baumarten können verwendet werden.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Obsthochbäume in Sorten

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

- 6.4 Insektenschonende Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m zu wählen. Es

sind Leuchtgehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %). Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden. Zusätzlich sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen. Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht konstruiert sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

- 6.5**
Schotterungen, sogenannte „Schottergärten“ sind in privaten Gärten nicht zulässig.
§ 9(1)
LBO
- 7.**
Wohnungen
§ 9(1) 6
BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- 8.**
Planbereich
§ 9(7)
BauGB

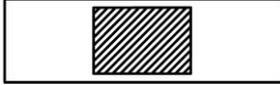
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



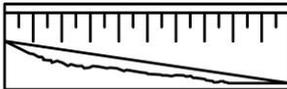
C) HINWEISE

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. Bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§3 Abs. 4 LKreiWiG).

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" 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 das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Laut LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) Infosystem ISONG (Informationssystem Oberflächennahe Geothermie in Baden-Württemberg) besteht am Standort aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau möglich sind. Des Weiteren ist es möglich Artesisch gespanntes Grundwasser anzutreffen.

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 Edelstahl, 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

Lärmbelastung durch Wärmepumpe

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelastungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche Emission

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

Klimaschutzgesetz (KSG BW)

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Bauherren sind zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen verpflichtet.

Bodenschutzkonzepte (LBodSchAG)

Auf Grundlage des §2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 12.10.2023

Anerkannt:
Ingoldingen, den

Aufgestellt:
Ebersbach, den 12.10.2023
geändert den



.....
Bürgermeister Schell

.....
Roland Groß