



**Gemeinde Uttenweiler
Landkreis Biberach**

Bebauungsplan „Zur Schmiede“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Uttenweiler, den

.....

Binder, Bürgermeister

Aufgestellt: SP
Riedlingen, den 29.06.2020

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 (Planzeichnungsverordnung 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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

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.

Die Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) bzw. 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

2.4 Traufhöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt 6,20 m bzw. 3,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptdaches. Die Dachhaut bei Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachaufbauten sind nicht maßgebend. Die Traufhöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

2.5 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First). Die Firsthöhe ist im Schnitt vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen/Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und der Fertigfußbodenhöhe bei Garagen wird anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. In den Eingabep länen (Schnitte und Ansichten) sind die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urge lände sowie das geplante Gelände.

Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

a) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Fertigfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungslageplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und die Fertigfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

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 gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone): Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser.

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. 2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie oberirdische Gas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen, die nicht Gebäude sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden und Garagen zulässig, wenn der Beurteilungspegel an benachbarten Wohngebäuden, der TA-Lärm von 34dB(A) nicht eingehalten werden kann.

Wird der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34dB(A) eingehalten, können die Anlagen auch im Freien aufgestellt werden.

Der Nachweis über die technische Eignung der gewählten Anlage 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. 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. 0,3 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

12.1 Bodenschutz

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

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 1,5 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 anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Anfallender Oberbodenaushub auf Privatgrundstücken ist auf dem Grundstück in einer maximalen Stärke von 0,20 m wieder einzubauen. Überschüssiges Material ist einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

12.2 Artenschutz

Derzeit finden Begehungen zum Artenschutz statt.

12.3 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern

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

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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 kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

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

3. Geräuschemissionen

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der nördlich vorbeiführenden K7533.

4. Geotechnische Hinweise

Die Gemeinde untersucht derzeit die Geologie des Baugebietes. Der geotechnische Bericht wird dann bei der Gemeindeverwaltung einsehbar sein.

5. Schichtwasser / Sickerwasser

Die Situation des Schichtwassers, Sickerwassers und Grundwassers wird derzeit im Rahmen des geotechnischen Gutachtens untersucht.

6. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Auf Grund der Topographischen Lage ist nicht mit einer Gefährdung der Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen.

7. 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.

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.

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 25.03.2010 (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 21.05.2019 (Gbl. S. 161,186)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung Hauptgebäude

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
Alle Dachformen sind zulässig.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitgrauen bis betongrauen Dachsteinen oder Dachziegeln zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

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

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Rand der öffentlichen Verkehrsflächen 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 Elektrozäune sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Stützmauern/Auffüllungen/Abgrabungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Es werden die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere §9 sowie §10 NRG zugrunde gelegt.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

5. Regenwasserzisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind dann so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind dann an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt.

Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung wäre dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden.

Aufgrund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisternen möglicherweise innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist dann der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

6. 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 § 13b BauGB in Verbindung mit §13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: | 21.10.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: | |
| 3. 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: | 29.06.2020 |
| 4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | |
| 5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: | |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | |
| 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | |
| 8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | |
| 10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: | |
| 11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: | |

Ausgefertigt:
 Uttenweiler, den

.....
 Binder, Bürgermeister