

Gemeinde Uttenweiler
Ortsteil Sauggart
Landkreis Biberach

Bebauungsplan „Laubental“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 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: Fu/
Riedlingen, den 02.11.2020

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 (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, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

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) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

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

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 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) 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) 0,6 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Bei Flachdach und Pultdachgebäuden und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von unter 15° beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, 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 Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von Gebäuden

(§ 9 (3) BauGB)

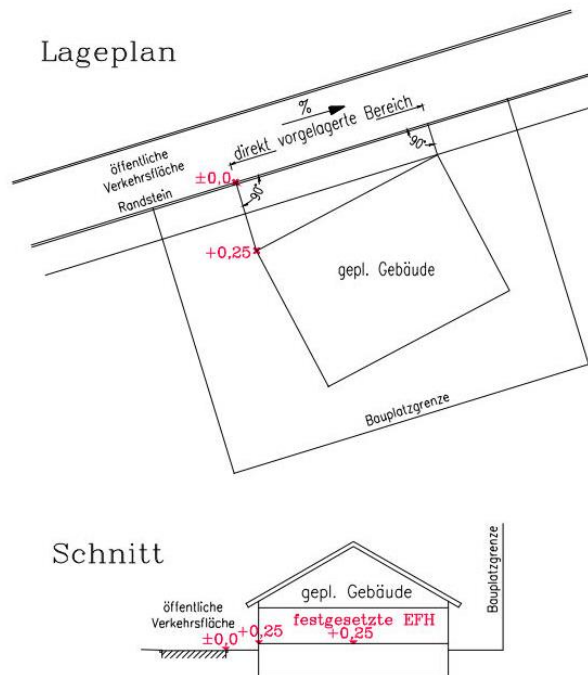
3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen werden auf 0,25 m über der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudeaußenwand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein) oder gemessen an dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein) im Zufahrtbereich des Grundstückes. Von dieser festgelegten EFH-Höhe darf um maximal 0,25 m nach oben abgewichen werden. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche zu legen.

Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. In den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urgelände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

Ausnahmen zur Höhenlage werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde festgelegt.

Skizze zur Ziffer 3



4. Bauweise

§ 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

6. Gebäudestellung

(§ 9 () Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzel- und Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports, Stellplätze:

Garagen und 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 (Zufahrtsseite) 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. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe und für die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die EFH-Höhe der Garage zugrunde gelegt werden. Dabei darf eine Höchstgrenze von 35 m² Wandfläche, die entsprechend § 6 (1) LBO von der Geländeoberfläche zu berechnen ist, nicht überschritten werden.

Nebenanlagen:

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

9. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken Straße „Hofäcker“ Nr. 2, Nr. 4, Nr.32 und Nr. 34 sind nur über die Straße „Hofäcker“ zugelassen.

10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 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.

11. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig 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. 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.

Sofern der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden kann ist die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen nur innerhalb von Gebäuden und Garagen zulässig.

Wird der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) eingehalten, können die Anlagen auch im Freien aufgestellt werden. Der Nachweis über die technische Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

13. 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

14.1 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 abzuschieben. 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, Phazelie 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.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Sie sind deshalb 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen. Ebenso sind die Immissionen von landwirtschaftlichen Betriebstätten in der Umgebung hinzunehmen.

3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

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

5. 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.

6. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz- NRG)

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 17.06.2020 (GBl. S. 403).

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen.

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei 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. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche. 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 Drahtzäune direkt auf der Grundstücksgrenze nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,5 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nur bis insgesamt 1,5 m Höhe zulässig. Gegenüber öffentlichen Flächen ist mit Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabep länen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für die erste Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

Für jede weitere Wohneinheit ist auf dem Grundstück je ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

5. Retentionszisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Die Regenfallrohre sind 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 an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt. Aufgrund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisterne innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

Das Speichervolumen sollte genutzt werden. 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 ist 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.

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.

Bebauungsplan „Laubental“

Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 02.11.2020

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: 24.10.2019
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: 23.11.2020
4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und 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: bis
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: bis
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:
Gemeinde, den

Binder, Bürgermeister