

Bebauungsplan “Beuron I” in Beuron Gemeinde Beuron

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

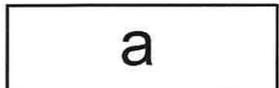
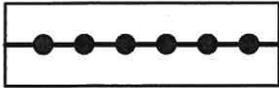
A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634.
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. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)**
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057
5. **Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
1.1	Mischgebiet (MI)	§ 6	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im MI-Gebiet: von den nach § 6 (2) genannten Nutzungsarten sind: - Einzelhandelsbetriebe, - Gartenbaubetriebe, - Vergnügungsstätten im Sinne der §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, - Tankstellen nicht zulässig	§ 6 (2)	BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ = siehe Eintrag	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen	§ 16(2)1	BauNVO

im Planteil		Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	
GFZ = siehe Eintrag im Planteil *	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = siehe Eintrag im Planteil	<p>Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)</p> <p>Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden. (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag im Planteil	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag im Planteil	<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +30 cm über- und bis max. -90 cm unterschritten werden.</p>	§9(3)	BauGB
	3. Bauweise	§ 9(1)2	BauG
	entsprechend den Einschrieben im Plan		
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. abweichende Bauweise Bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen sind ohne Abstandsflächen zulässig	§ 22	BauNVO
	3.3. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3)	BauNVO
	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
	4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 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.		
	4.3	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m ³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m ³ .		
	5.	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9(1)11	BauGB
	5.1	Straßenfläche		
	5.2	Fußweg bzw. Gehweg		
	5.4	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 80 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig. Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,50 m über dem Sichtfeld beginnt.	§ 9(1)10	BauGB
	6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20	BauGB
	6.1	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14	BauGB
	6.1.1	Niederschlagswasser Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Abwasserkanalisation (Mischsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.	§ 9(1) 20	BauGB
		Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.		

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert und versickert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Sickermulden / Zisternenanlagen hergestellt werden (siehe Örtl. Bauvorschriften).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bestandsgebäude mit bestehendem Anschluss an den Mischwasserkanal.

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 § 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 nicht verbindlich.

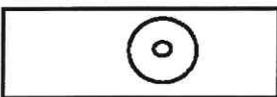
Pflanzgebot Einzelbäume

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

Je Baugrundstück bis 600 m² Größe ist mindestens mit 14-16 cm Stammumfang ein Laubbaum oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Arten lt. Pflanzenliste). Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Pro Baugrundstück über 600 m² Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feldahorn - *Acer campestre* (auch in Sorten)
 Vogelkirsche - *Prunus avium* (auch in Sorten)
 Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*

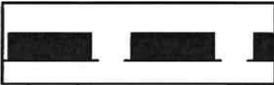


Walnuss - *Juglans regia* (auch in Sorten)
 Winter-Linde - *Tilia cordata*
 Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*

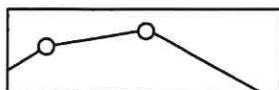
oder heimische Obstbäume.

- | | | | |
|-----|---|----------------|-------|
| 6.4 | <p>Erdwärmenutzung
 Die zulässige Bohrtiefe ist mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.
 Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden.</p> | § 9 (1)
23b | BauGB |
|-----|---|----------------|-------|

- | | | | |
|----|--|--------|-------|
| 8. | <p>Planbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> | § 9(7) | BauGB |
|----|--|--------|-------|

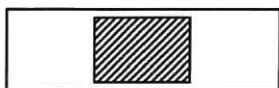


C) HINWEISE

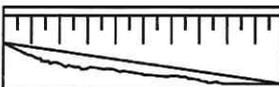


Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

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 "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)
Auf der Grundlage des DHHN 12

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.

Im Westen des überplanten Bereichs liegt ein Teil des Prüffallgebiets „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Beuron“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (auch bei verfahrensfreien Maßnahmen wie z.B. Abbruch, Leitungsverlegungen) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der erforderlichen bodeneingriffe denkmalfachliche Auflagen enthalten kann.

Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Oberen-Lochen-Schichten (Oberjura), die im tiefer gelegenen Teil des Plangebiets von pleistozänen Terrassenschotter der Donau unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall

die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68 b (4) WG. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

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

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden

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

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.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 17.06.2020

Anerkannt:

Beuron, 16.11.2020



.....
Bürgermeister Osmakowski-Miller

Aufgestellt:

Altshausen, den 13.11.2019

zuletzt geändert: 17.06.2020



.....

Dipl.-Ing. Roland Groß