

# 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.  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674

#### 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786  
Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802

#### 3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010  
letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.  
Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

#### 4. Planzeichnungsverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057  
Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

#### 5. Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg

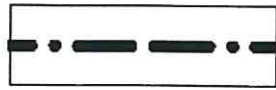
in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698,  
letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember  
2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

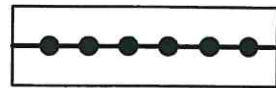
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	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

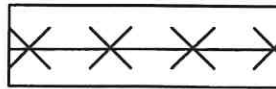
	1.1	Sondergebiet (SO)	§ 10	BauNVO
		Sondergebiet „Camping“ als Campingplatzgebiet für Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen die der Erholung dienen, hier Wohnmobil- und Wohnwagenplätze sowie die zugehörigen baulichen Anlagen.		
	1.3	Gemeinbedarfsfläche	§9(1)5	BauGB
		Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrgerätehaus, Begegnungsstätte und Vereinsnutzung		
	2.	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = siehe Eintrag im Planteil</b>		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 Geschosfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 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.  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- und bis max. -90 cm unterschritten werden.	§9(3)	BauGB
	3.	<b>Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO



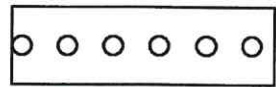
- 3.2 Baugrenze § 23(1+3) BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.



- 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO



- 3.4 Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen § 16(5) BauNVO



- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH) § 16(5) BauNVO

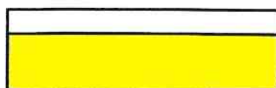
- 3.5 Garagen und/oder Stellplätze  
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.  
Im Zufahrtbereich ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum von 5 m einzuhalten.  
Carports müssen einen Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum von 3m einhalten.

4. **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen** § 9(1)2+4 BauGB, §23 BauNVO

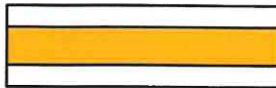
zulässig sind:

- 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<sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m<sup>3</sup>.
- 4.4 Garagen mit Flachdach und überdachte Stellplätze, als Grenzbebauung entsprechend der Landesbauordnung. Mindestabstand zur öffentlichen Straße 5,00m.
- 4.5 Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 1,00m zur öffentlichen Fläche, unter der Voraussetzung, dass parallel zur Straße eingefahren wird.

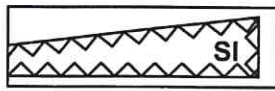
5. **Öffentliche Verkehrsflächen** § 9(1)11 BauGB



- 5.1 Straßenfläche



5.2 Fußweg bzw. Gehweg



5.4 Mindestsichtfelder an Einmündungen / Straßen  
Sichthindernisse über 80 cm bezogen auf Fahr-  
bahnhöhe sind von jeglichen Sichthindernissen  
freizuhalten.

Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig,  
sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zu-  
stand höher als 2,50 m über dem Sichtfeld beginnt.

**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 § 9(1) 20 BauGB

Der auf den privaten Grundstücken entstehende  
Niederschlagswasserabfluss darf entsprechend der  
Bestandsituation in die Abwasserkanalisation  
(Mischsystem) abgeleitet werden. Soweit technisch  
und wirtschaftlich möglich ist für Neubauten ein  
Trennsystem auszubilden. Dies gilt auch für Über-  
läufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zis-  
ternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Das von der Ableitung in den Abwasserkanal aus-  
geschlossene Niederschlagswasser darf keine  
schädlichen Verunreinigungen aufweisen.  
Das Niederschlagswasser muss auf dem Grund-  
stück auf dem es anfällt gepuffert und versickert  
werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken  
Sickerschächte / Zisternenanlagen hergestellt wer-  
den (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 not-  
wendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Ga-  
ragenzufahrten und Stellplätze sind als wasser-  
durchlässiger Belag auszuführen  
(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen,  
Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenan-  
teilen, 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

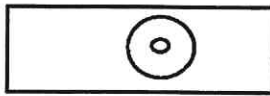
6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens  
Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fach-  
gerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach  
Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindest-

schichtstärke 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 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens ein Laubbaum oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Arten lt. Pflanzliste Pro Baugrundstück über 600 m<sup>2</sup> Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

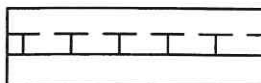
Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
 Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
 Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*  
 Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
 Walnuss (*Juglans regia*)  
 Wild-Apfel (*Malus domestica*)  
 Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*)  
 Obst-Hochstämme in Sorten

oder heimische Obstbäume.



#### Pflanzerhalt

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit die Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sind.



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Die gekennzeichneten Grünbereiche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Streuobstbestände sind durch einzelne Obst-Hochstämme geeigneter

§9(1)20 BauGB

Sorten zu ergänzen. Bei erforderlichen Nachpflanzungen sind Nieder- oder Halbstämme durch Obst-Hochstämme zu ersetzen.

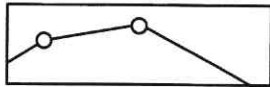
Die vorhandenen Feldgehölze und Feldhecken in diesen Bereichen sind ebenfalls fachgerecht zu pflegen, indem kurze Abschnitte der Hecke oder kleine Gehölzgruppen im Feldgehölz abwechselnd etwa alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Überhälter sind zu belassen.

Standortfremde oder nicht gebietsheimische Arten sind zu entfernen.

- |           |   |                |              |
|-----------|---|----------------|--------------|
| 6.4       | <p><b>Erdwärmennutzung</b><br/>Die zulässige Bohrtiefe ist mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.<br/>Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden.</p> | § 9 (1)<br>23b | BauGB        |
| 6.5       | <p>Schotterungen, sogenannte „Schottergärten“ sind in privaten Gärten nicht zulässig.</p>   | § 9 (1)        | LBO          |
| 6.6       | <p>Eine insektenschonende Beleuchtung ist für die Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen und Plätzen zu verwenden.</p>   |                |              |
| <b>8.</b> | <p><b>Planbereich</b><br/>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>   | <b>§ 9(7)</b>  | <b>BauGB</b> |

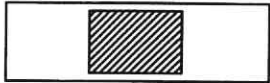


## C) HINWEISE

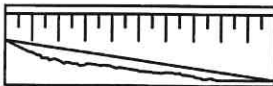


### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

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 einzu-räumen."

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 tiefen 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 lehmgefüllte 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.

#### **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.



**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 / 14.07.2021

zuletzt geändert: 07.11.2022

Anerkannt: 21.12.2022

Aufgestellt:

Altshausen, den 13.11.2019 / 17.06.2020 /  
14.07.2021

zuletzt geändert: 07.11.2022



.....  
Bürgermeister Osmakowski-Miller



.....  
Dipl.-Ing. Roland Groß