Gemeinde Hoßkirch
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Tafertsweiler Straße“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 10.05.2021

10.05.2021

Gemeinde Hoßkirch
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Tafertsweiler Straße“

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung

(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1.5 Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(5) BauNVO § 1(6)1 BauNVO § 4 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4(2) BauNVO: 1. Wohngebäude Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1.2	Nutzungsbedingung	§ 9 (2) 2 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufnahme der Wohnnutzung erst zulässig, wenn der unter Nr. 2.12.1 festgesetzte Lärmschutzwall wirksam errichtet ist.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	GRZ 0,40	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E1 und ED)
	GRZ 0,35	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E2) Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO um max. 50 Prozent überschritten werden. Darüber hinaus ist mit Stellplätzen, die wasserdurchlässig befestigt sind (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) und mit Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um weitere 50 Prozent zulässig.

2.2.2	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	(II)	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E 1)
	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E2 und ED)
2.2.3	Gebäudehöhen	
		maximal zulässige Traufhöhe
	TH max. 6,50 m	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E2 und ED)
	TH max. 6,75 m	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E1) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen bei Gebäuden mit geneigtem Dach von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie des Hauptbaukörpers mit der Oberkante der Dacheindeckung, bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Oberkante der Attika. Bei zurückgesetzten obersten Geschossen wird die max. zulässige Traufhöhe gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandlinie mit der verlängerten Oberkante der Dacheindeckung.
		maximal zulässige Firsthöhe
	FH max. 9,50 m	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E2 und ED)
	FH max. 9,75 m	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E1) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First. Für Gebäude mit Flachdach ist nur die zulässige max. Traufhöhe maßgebend.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	E	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

		(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E1 und E2)
	ED	Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone ED)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtungen, bzw. Ausrichtung der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil) Die Firstrichtung/Ausrichtung darf um max. 10° von der vorgegebenen Richtung abweichen.
2.3.4	Garagen und Stellplätze	
	Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze	Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, entlang der Erschließungsstraßen jedoch nur bis max. 50 % der jeweils angrenzenden Straßenlänge. Erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen, sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3.5	Nebenanlagen	Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis insgesamt max. 30 m³ Umbauter Raum. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
2.4	Anzahl der Wohnungen	§ 9(1)6 BauGB
	2 Wo	in den mit Nutzungsschablone E2 bezeichneten Bereichen sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. (siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E2)

2.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9(1)10 BauGB
	Anbauverbot	(siehe zeichnerischer Teil) Auf den an die Landesstraße L 286 angrenzenden Flächen sind bis zu einer Tiefe von 20 m ab dem Fahrbandrand der Landesstraße Hochbauten, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbau-verwaltung zugelassen werden. Nach der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.
2.6	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 und (6) BauGB
2.6.1		Öffentliche Verkehrsflächen (siehe zeichnerischer Teil)
2.6.2		Fußweg
	F	(siehe zeichnerischer Teil)
2.6.3		Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitflächen für Straßenbegleitgrün und öffentliche Stellplätze. (siehe zeichnerischer Teil) Für Grundstückszufahrten dürfen diese Flächen jeweils überfahren werden.
2.6.4	Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9(1)14 BauGB
2.7.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	Retentionsmulde (siehe zeichnerischer Teil) Fläche für die Rückhaltung des auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

		Der Bereich ist als offene, begrünte Mulde anzulegen. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig.
2.7.2	Stromversorgung	Umspannstation (siehe zeichnerischer Teil)
2.8	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
2.8.1	Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen Landschaftliche Einbindung Parkanlage mit Spielplatz Lärmschutzwall (siehe zeichnerischer Teil)
2.8.2	Private Grünflächen	Landschaftliche Einbindung (siehe zeichnerischer Teil) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sowie Hecken aus Nadelgehölzen nicht zulässig. Zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den festgesetzten privaten Grünflächen auf die gesamte Länge ein 0,50 m hoher Erdwall anzulegen. Der Erdwall ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und dauerhaft auf den privaten Grünflächen zu unterhalten. Die Höhenangabe ist bezogen auf die Geländehöhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der landwirtschaftlichen Flächen.
2.9	Flächen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 und 25 a und 25 b BauGB
2.9.1	Flächen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe zeichnerischer Teil) Zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung des Lärmschutzwalles sind standortgerechte, heimische Laubgehölze in gruppenweiser Anordnung, stufig und artenreich angelegt, gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Sträucher 2 mal verpflanzt, Höhe 100-150

		Die Anpflanzung ist dauerhalt zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Für die Einsaat der Fläche ist eine Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland zu verwenden. Die Flächen sind extensiv (2 Schnitte jährlich) zu bewirtschaften.
2.9.2	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	Die mit Planzeichen Pflanzgebot festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
	Pflanzgebot 1	für mittel- bis großkronige Laubbäume zur Bepflanzung auf den Öffentlichen Grünflächen gem. Pflanzliste im Anhang. (siehe zeichnerischer Teil) Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock. Der Standort der Bäume kann jeweils kleinräumig angepasst werden.
	Pflanzgebot 2	für klein- bis mittelkronige Laubbäume zur Bepflanzung auf den Begleitflächen im öffentlichen Straßenraum gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10/12 cm, Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock. Der Standort der Bäume kann jeweils kleinräumig angepasst werden.
	Pflanzgebot 3	für Sträucher zur Bepflanzung auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Sträucher, 2 mal verpflanzt, Höhe 80-100cm
	Pflanzgebot für Bäume auf den privaten Grundstücken	Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 300 m² mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² sind mind. zwei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

2.9.3	Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen	Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.
2.9.4	Erhaltungsgebot	für Bäume auf öffentlichen Grünflächen Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
2.9.5	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das auf den privaten Hofflächen und den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Regenwasserkanal zur geplanten Retentionsmulde eingeleitet werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.9.6	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen. Stellplatzbereiche auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke zu befestigen.
2.9.7	Insektenschutz Beleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
	Photovoltaikanlagen	Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
2.10	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	LR-RW	Leitungsrecht für Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Hoßkirch (siehe zeichnerischer Teil)

		Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.
2.11	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
2.11.1	z.B. EFH = 636.90	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) für Hauptgebäude in Metern üNN (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
2.11.2	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude	PlanZV § 2(2) (siehe zeichnerischer Teil)
2.12	Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9(1)24 BauGB
2.12.1	Aktive Lärmschutzmaßnahme	Lärmschutzwall (siehe zeichnerischer Teil) Entlang der Landesstraße L 286 ist auf den hierfür festgesetzten Flächen ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 3,50 m über der Höhenlage der Landesstraße herzustellen.
2.12.2	Passive Lärmschutzmaßnahme	Bei Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. (Siehe zeichnerischer Teil) Die der Belüftung dienenden Fenster von Schlafräumen in den Obergeschossen der Gebäude sind auf den von der Landesstraße L 286 lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schlafräume in den Obergeschossen der Gebäude mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen mind. einen 0,4-fachen stündlichen Luftwechsel in den Schlafräumen gewährleisten.

2.13	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO PlanZV 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - Vollgeschosse - Gebäudehöhe - Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
2.14	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Tafertsweiler Straße“ (siehe zeichnerischer Teil)
3.	Nachrichtliche Übernahme	§ 9(6) BauGB
3.1	Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen vom 18.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Jettkofen“. (siehe zeichnerischer Teil) Diese Rechtsverordnung ist zu beachten. Auf die Verbotstatbestände dieser Rechtsverordnung wird hingewiesen.

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD WD ZD FD	Für die Gebäude ist als Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zulässig.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 12° - 37°	Für Sattel- Walmdächer wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 37° festgesetzt.
	DN 12° - 27°	Für Zeltdächer wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 27° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
4.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° als stehende, ab einer Dachneigung von 35° auch als abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.
4.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Gebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun oder hellgrau bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Für Flachdächer auf Garagen und überdeckten Stellplätzen ist eine Dachbegrünung erwünscht.
4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
4.2.1	Gelände-veränderungen	Auf den Grundstücken Plan Nr. 1, 19, 20 und 21 sind die Grundstücksbereiche zwischen der Tafertsweiler Straße und der nordöstlichen Baugrenze mindestens bis auf 30 cm unter der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe der jeweiligen Gebäude aufzufüllen.

		Flächige, über das gesamte Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeveränderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind zulässig. Sonstige Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Erschließungsstraßen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen, Abgrabungen und mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Anböschungen und Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrsfläche zugelassen. Abgrabungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
4.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen sind zulässig: Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.
4.3	Garagen und Stellplätze	§ 74 (2) 2 LBO
4.3.1	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 40 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 40 m² bis 70 m² sind 1,5 Stellplätze, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
4.3.2	Abstand zu den Verkehrsflächen	Der Abstand zwischen Garagen und überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite zur Garage mindestens 5,00 m, seitlich mindestens 0,5 m betragen.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.
Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

5.2 Baugrund

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, ein geotechnisches Gutachten erstellt, in dem die generellen Baugrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit untersucht wurden.
Es sind Empfehlungen zur Erschließung, zur Regenwasserversickerung, zur Ausführung des Lärmschutzwalles und zur Verwertung des Erdaushubs enthalten. Für die Wohnbebauung sind allgemeine Vorgaben zu Baugruben, Bauwerksgründungen, Erd- und Wasserdruck sowie zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen ausgeführt.
Auf die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ausdrücklich hingewiesen.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiet befindet sich auf der Grundlage Geodaten des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau, LRGB, im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation, mit eiszeitlichen Ablagerungen Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen. Hier ist schluffiger Untergrund, wechselnd tonig und sandig vorherrschend.

5.3 Niederschlagswasser

Die Untergrundverhältnisse und die Hanglage lassen eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu.
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten System.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen gelten folgende Vorgaben:
- Bemessung gemäß DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht,
- Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,1 l/s in den Regenwasserkanal

- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,1 l/s in den Regenwasserkanal

Das auf den privaten Hofflächen und den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, der in die gemeindliche Retentionsmulde im südlichen Bereich des Plangebietes führt. Die Muldensohle wird nicht verdichtet und nicht abgedichtet. Das Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und verzögert mit max. 3 l/s in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße abgeleitet.

Auf Flächen, die über den Regenwasserkanal entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

5.4 Drainagen

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.

5.5 Dachinstallationen

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.

5.6	Bodenschutz	§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten. Die DIN-Normen, DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten, DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial und DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten sind bei der Bauausführung einzuhalten. (Siehe auch Darstellung Merkblatt „Bodenschutz beim Bauen“: http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf)
5.7	Grundwasser	Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49(2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Jettkofen sind Grundwasser-Wärmepumpen nur unter Auflagen möglich. Vor der Errichtung von Grundwasser-Wärmepumpen muss beim Landratsamt Ravensburg eine Befreiung schriftlich beantragt werden.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Verkehrslärm

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landestraße L 286. Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Loos & Partner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R‘ $_{w.res}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten:
Lärmpegelbereich I und II - erf.R‘ $_{w.res}$ = 0,30 dB,
Lärmpegelbereich III - erf.R‘ $_{w.res}$ = 0,35 dB.

Die Anforderungen der DIN 4109 sind im Schallschutznachweis Gutachten Nr. 1/II/19 vom 02.12.2019 S. 78 – 83 dargestellt. Der Gutachter weist darauf hin, dass die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, eingehalten werden können.

5.8.2 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Randlage mit Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist.

5.9 Artenschutz

5.9.1 Gehölzfällungen Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

5.9.2 Kompensationsmaßnahmen

Für ein von der Planung betroffenes Brutrevier der Feldlerche ist in räumlich-funktionalem Zusammenhang Ersatz zu schaffen.
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 404, Gemarkung Hoßkirch, ist auf einer Fläche von 1.500 m² eine mehrjährige Blühfläche (Buntbrache) mit zwei Lerchenfenstern anzulegen.
Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann – Wildacker-Wildäsung-Wilddeckung, oder z.B. Zeller-Saaten Lebensraum REGIO UG17-südliches Alpenvorland, erfolgen.
Die Maßnahme ist unmittelbar nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes als CEF-Maßnahme umzusetzen.
Nach 2, 5 und 10 Jahren ist ein Monitoring mit Dokumentation durchzuführen.

5.10	Pflanzabstand	Bei Pflanzungen angrenzend an landwirtschaftliche Flächen sind die erforderlichen Grenzabstände gem. § 16 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten.
5.11	Stromversorgung	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) vorgesehen. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden
5.12	Baugebot	Es wird darauf hingewiesen, dass in die Kaufverträge für die Baugrundstücke eine Verpflichtung aufgenommen wird, die eine Bebauung des Grundstücks, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, innerhalb von drei Jahren ab dem Eintrag in das Grundbuch vorgibt. Die Frist für die Bebauung kann auf Antrag um max. 2 Jahre verlängert werden.

6 Anhang

Pflanzliste

6.1 Pflanzgebot 1

Mittel- großkronige Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

6.2 Pflanzgebot 2

Klein- mittelkronige Bäume auf den Begleitflächen im öffentlichen Straßenraum

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus subhirtella	Frühlingskirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata ‚Rancho'	Winterlinde

6.3 Pflanzgebot 3

Sträucher auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

6.4 Anpflanzungen Lärmschutzwall

für Sträucher zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung des Lärmschutzwalles

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Wachholder

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

7.	Verfahrenshinweise Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB
7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 26.09.2019
7.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 25.10.2019
7.3	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2021 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 01.03.2021
7.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 12.03.2021
7.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom der Örtlichen Bauvorschriften vom jeweils mit Begründung vom 19.03.2021 bis 19.04.2021
7.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 19.03.2021 bis 19.04.2021

7.7	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschuss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO am 20.05.2021 Hoßkirch, den 20.05.2021 Roland Haug, Bürgermeister
7.8	Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 20.05.2021 überein. Hoßkirch, den 21.05.2021 Roland Haug, Bürgermeister
7.9	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB am 04.06.2021 Hoßkirch, den 04.06.2021 Roland Haug, Bürgermeister

8. **Satzung**

über den Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“ der Gemeinde Hoßkirch
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hoßkirch die Satzung über den Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße “ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 20.05.2021 beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tafertsweiler Straße“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 10.05.2021

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 10.05.2021 und dem textlichen Teil vom 10.05.2021
Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 10.05.2021 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“ zuwiderhandelt.
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeveränderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hoßkirch, den 20.05.2021

……..
Roland Haug, Bürgermeister (Dienstsiegel)