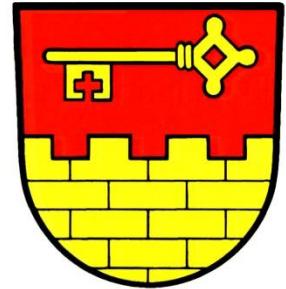


Gemeinde Hoßkirch  
Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Tafertsweiler Straße“



**Textteil**  
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 19.02.2021

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	Art der baulichen Nutzung	<p>§ 9 (1) 1 BauGB      § 1(5) BauNVO      § 1(6)1 BauNVO      § 4 BauNVO</p> <p><b>WA</b>      Allgemeines Wohngebiet nach § 4(1) und (2) BauNVO.</p> <p>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4(2) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude</li> </ol> <p>Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p>sind nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
2.2	Maß der baulichen Nutzung	<p>§ 9 (1) 1 BauGB      §§ 16 - 19 BauNVO</p>
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl
	<b>GRZ 0,40</b>	(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E1 und ED)
	<b>GRZ 0,35</b>	(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 wasser-durchlässig 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	<p>Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone E 1)</p>

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 Hauptbau-  
körpers 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

Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig



(siehe zeichnerischer Teil  
Nutzungsschablone E1 und E2)



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 Straßenbauverwaltung 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	
		(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 die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9(1)14 BauGB
	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.

2.8	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
2.8.1	Öffentliche Grünflächen	<p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Landschaftliche Einbindung</p> <p>Parkanlage mit Spielplatz</p> <p>Lärmschutzwall</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.8.2	Private Grünflächen	<p>Landschaftliche Einbindung</p> <p>Auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sowie Hecken aus Nadelgehölzen nicht zulässig.</p> <p>Zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf die gesamte Länge ein 0,50 m hoher Erdwall anzulegen.</p> <p>Der Erdwall ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhenangabe ist bezogen auf die Gelände-höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der landwirtschaftlichen Flächen.</p>
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	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung des Lärmschutzwalles sind standortgerechte, heimische Laubgehölze in gruppenweiser Anordnung, stufig und artenreich angelegt, gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.</p> <p>Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p>

		<p>Die Einsaat der Fläche soll mit Saatmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, z.B. Rieger-Hofmann GmbH (74572 Raboldshausen) oder Saaten Zeller (63928 Riedern) erfolgen.</p> <p>Die Flächen sind extensiv (2 Schnitte jährlich) zu bewirtschaften.</p>
2.9.2	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	<p>Die mit Planzeichen Pflanzgebot festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p>
	Pflanzgebot 1	<p>für mittel- bis großkronige Laubbäume zur Bepflanzung auf den Öffentlichen Grünflächen gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Der Standort der Bäume kann jeweils kleinräumig angepasst werden.</p>
	Pflanzgebot 2	<p>für klein- bis mittelkronige Laubbäume zur Bepflanzung auf den Begleitflächen im öffentlichen Straßenraum gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Der Standort der Bäume kann jeweils kleinräumig angepasst werden.</p>
	Pflanzgebot 3	<p>für Sträucher zur Bepflanzung auf den festgesetzten privaten Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
	Pflanzgebot für Bäume auf den privaten Grundstücken	<p>Auf den privaten Grundstücken ist ab einer Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.</p> <p>Ab einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> sind mind. zwei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.</p> <p>Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.</p>
2.9.3	Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen	<p>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 Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p>
2.9.4	Erhaltungsgebot	<p>für Bäume auf öffentlichen Grünflächen</p> <p>Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p>

2.9.5	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>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.</p> <p>Das auf den privaten Hofflächen und den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Regenwasserkanal zur geplanten Retentionsmulde eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>
2.9.6	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Stellplatzbereiche auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke zu befestigen.</p>
2.9.7	Insekenschutz Beleuchtung	<p>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.</p>
	Photovoltaikanlagen	<p>Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.</p>
2.10	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	LR-RW	<p>Leitungsrecht für Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Hoßkirch</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.</p>

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“.  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	Für die Gebäude ist als Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zulässig.
	WD	
	ZD	
	FD	
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 Geländeänderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind zulässig.

Sonstige Geländeänderungen 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 m <sup>2</sup> ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von 40 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m <sup>2</sup> sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.
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	<p>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.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktagen nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
5.2	Baugrund	<p>Für das Plangebiet wird durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, ein geotechnisches Gutachten erstellt.</p> <p>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.</p>
5.3	Niederschlagswasser	<p>Die Untergrundverhältnisse und die Hanglage lassen eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten System.</p> <p>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.</p> <p>Für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bemessung gemäß DWA-A 117</li><li>- Retentionsvolumen mind. 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche</li><li>- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht,</li><li>- Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,1 l/s in den Regenwasserkanal</li></ul>

- 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. (Siehe auch Darstellung Merkblatt „Bodenschutz beim Bauen“: <a href="http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf">http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf</a> )

5.7	Grundwasser	<p>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.</p>
5.8	Immissionsschutz	
5.8.1	Verkehrslärm	<p>Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landestraße L 286. Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Loos &amp; Partner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p> <p>Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R<sup>t</sup> w,res) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten:  Lärmpegelbereich I und II - erf.R<sup>t</sup> w,res = 0,30 dB,  Lärmpegelbereich III - erf.R<sup>t</sup> w,res = 0,35 dB.</p> <p>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.</p>
5.8.2	Landwirtschaft	<p>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.</p>

---

## 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 m<sup>2</sup> eine mehrjährige Blühfläche (Buntbrache) mit zwei Lerchenfenstern anzulegen. Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann – Wildacker-Wildäusung-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.

## Pflanzliste

6.4 Anpflanzungen  
Lärmschutzwäll  
für Sträucher zur Begrünung und landschaftlichen  
Einbindung des Lärmschutzwalles  
2 x v. 100-150

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Juniperus communis</i>	Wachholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

## Gemeinde Hoßkirch

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	Kasten Architekten Stadtplaner Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf
„Tafertsweiler Straße“  zeichnerischer und textlicher Teil	gefertigt Aulendorf, den 19.02.2021

## 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

## 7.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

des Bebauungsplanentwurfs vom  
der Örtlichen Bauvorschriften vom  
jeweils mit Begründung

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 bis

---

7.7

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den  
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am

Hoßkirch, den

Roland Haug, Bürgermeister

---

7.8

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-  
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss vom überein.

Hoßkirch, den

Roland Haug, Bürgermeister

---

7.9

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und  
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes  
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am

Hoßkirch, den

Roland Haug, Bürgermeister

## **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 ..... beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom ..... und dem textlichen Teil vom .....

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom ..... 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
- Geländeänderungen
- 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

.....  
Roland Haug, Bürgermeister

(Dienstsiegel)