

Bebauungsplan „Unteres Eigen“ in Grodt Gemeinde Ingoldingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

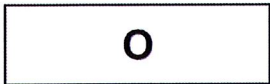

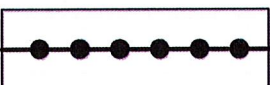
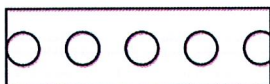
A) RECHTSGRUNDLAGEN

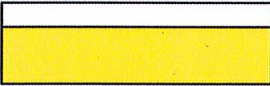
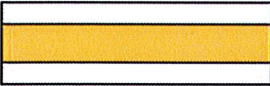
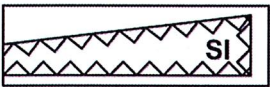
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
5. **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Gartenbaubetriebe - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB
GRZ = siehe Eintrag im Planteil	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ)	§ 16(2)2	BauNVO

	im Planteil	je Quadratmeter Grundstücksfläche
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 die festgesetzte zulässige Wandhöhe um max. 1,00m überschritten werden.</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- bzw. bis max. 60 cm unterschritten werden.</p>	§ 9(3) BauGB
	3. Bauweise	§ 9(1)2 BauGB
	3.1. offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	3.2 Einzel- und Doppelhäuser In dem Planteil dargestellten Teilbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	
	3.3 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3) BauNVO
	3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5) BauNVO
	3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5) BauNVO
	3.6 Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den	§ 9(1)4 BauGB § 12

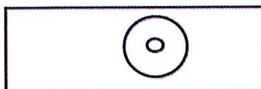
	privaten Grundstücken nachzuweisen. Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die mindestens 5 m lange Stellplatzfläche vor einer Garage kann als zweiter Stellplatz angerechnet werden.		BauNVO
4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
	zulässig sind:		
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. 3,00 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m ³ .		
4.4	Garagengebäude und Carports mit einem Mindestabstand von 1,00 m 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 Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig	§ 9(1)10	BauGB
5.5	Verkehrsgrün Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße	§ 9(1)15	BauGB
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20	BauGB
6.1	Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		
6.1.1	Niederschlagswasser Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in das Entwässerungssystem (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung. Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.	§ 9(1)20	BauGB

Das Niederschlagswasser kann alternativ auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen und Sickermulden hergestellt werden.

Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

- 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, Natur und Landschaft § 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
- 6.3.1 **Pflanzbindung**
PFB1: Erhalt Streuobstbestand
Der mit PFB1 gekennzeichnete Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgegangene Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
- PFB2: Erhalt sonstige Bäume im Geltungsbereich
Die mit PFB2 gekennzeichneten Bäume sind langfristig zu erhalten und vor baubedingen Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen.
- 6.3.2 **Pflanzgebote**
PFG1: Neupflanzung innerhalb des Streuobstbestand
Innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbindung Streuobst sind Neupflanzungen von Streuobstbäumen vorzunehmen. Die Neupflanzungen je Grund-



stück sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Lage der Neupflanzungen ist variabel. Es sind hochstämmige Apfel- oder Birnbäume, bevorzugt regionale Sorten, zu pflanzen.

PFG2: Neupflanzung Streuobstbäume

An den mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel.

Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist möglich.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Spaeths Erle	Alnus spaethii
Hainbuche ‚Lucas‘	Carpinus betulus ‚Lucas‘
Winter-Linde	Tilia cordata
Ulme ‚New Horizon‘	Ulmus Hybride ‚New Horizon‘

PFG3: Neupflanzungen auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² des Baugrundstücks ist ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume innerhalb des Wohngebiets (PFB2) können hierbei angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Obsthochstämme in Sorten

6.4 Maßnahmen für Insektenschutz

- 6.4.1 Für die Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel zulässig.

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m zu wählen. Es sind Leuchtgehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %). Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 2.700 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden. Zusätzlich sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen einzusetzen. Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht konstruiert

§ 21
Abs.3

LNatSch
G BW

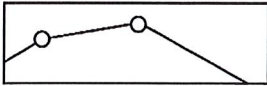
sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

- | | | | |
|-----------|--|----------------------|-----------------|
| 6.4.2 | Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. | § 21a | LNatSch
G BW |
| | Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. | § 9 Abs. 1
Satz 1 | LBO |
| 6.5 | Grundwasserschutz / Sicherung von Wasservorkommen
Bei allen baulichen Maßnahmen ist eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften durch geeignete Vorkehrungen auszuschöpfen. | | |
| 7. | Wohnungen | § 9(1) 6 | BauGB |
| 7.1 | Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig im gesamten Geltungsbereich. | | |
| 8. | Planbereich | § 9(7) | BauGB |



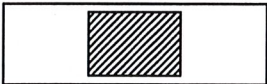
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE

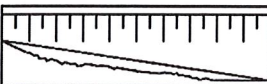


Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

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 "Höhensystem DHHN12" über Normal-Null (NN)

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.

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 den besonderen gesetzlichen Anforderungen für den Grundwasserschutz 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, etc. 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 Materi-

alien 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.

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Hinweis Immission Landwirtschaft

Immissionen die aus der rechtskonformen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung entstehen können (Lärm, Staub, Geruch), sind ersatzlos zu gedulden.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Sedimenten der Dürmentingen-Subformation überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können in Hanglage oder bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschun-

gen neigen. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Klimaschutzgesetz (KlimaG BW)

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Bauherren sind zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen verpflichtet.

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)


Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 17.10.2019 / 17.10.2024 / 18.12.2024

Anerkannt:
Ingoldingen, den 18.12.2024

Aufgestellt:
Altshausen, den 17.10.2019 / 17.10.2024
zuletzt geändert: 18.12.2024


Bürgermeister Waldemar Schulz





.....
Dipl. Ing. Roland Groß