

Gemeinde Schwendi
Ortsteil Bußmannshausen
Kreis Biberach

Ergänzungssatzung „Kreuzäcker II“

nach § 34(4) Nr. 3 BauGB

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Schwendi, den

.....
Karremann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 09.10.2014

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der Ergänzungssatzung sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) - II-geschossig als Höchstmaß.

2.2 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,25 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9(3) BauGB)

3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der Hauptgebäude und der Garagen darf max. 0,5 m über der Weldenstraße liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelagerten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Wohngebäuden auf dem östlichen Bauplatz sollen Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, alternativ soll eine natürliche Belüftung durch mindestens ein lärmabgewandtes Fenster erfolgen können. Auch schallabsorbierende Lüftungseinrichtungen sind möglich. Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten sollen bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. An Wänden und Dachflächen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Vorkehrungen zur Vermeidung von Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen, z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen, in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der K 7517 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Private Grünfläche mit Pflanzgebot

Auf der privaten Grünfläche am Rand des Baugebietes ist eine Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen:

Geeignete Wildsträucher:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| 2. Corylus avellana | - Hasel |
| 3. Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| 4. Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 5. Ligustrum vulgare | - Liguster |
| 6. Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| 7. Rosa canina | - Hundsrose |
| 8. Rosa glauca | - Rotblättrige Rose |
| 9. Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| 10. Salix purpurea | - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 11. Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| 12. Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| 13. Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |

Eine Zierstrauchbeimengung von 25 % ist zulässig.

Eine Einfriedigung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

6.2 Private Grünfläche ohne Pflanzgebot

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Eine Bebauung und eine Errichtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Eine Einfriedung der Fläche mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

6.3 Bodenschutz

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 3,0 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder ähnlichem anzusäen.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 09.10. 2014 ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Der Eingriff ist ausgeglichen.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründung und Fundamenten, 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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

4. Vorhandene Telekommunikationsleitungen

Am südlichen Rand der Bauflächen liegen entlang der Weldenstraße Telekommunikationsleitungen. Die Leitungen sind zu dulden.

B. Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zur Ergänzungssatzung durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357), berichtigt am 25.03.2010 (Gbl. S. 416), zuletzt geändert am 03.12.2013 (Gbl. S. 389)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (Gbl. S. 55)

1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeflächen dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.

2. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

3. Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Um eine zusätzliche Belastung der Kanalisation zu vermeiden, muss das Dachflächenwasser, getrennt vom Schmutzwasser, über Retentionszisternen, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Alternativ ist auch sofern möglich eine Versickerung des Niederschlagswassers, flächig oder über Mulden, jeweils über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig. Als Dacheindeckung der Gebäude sind nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behan-

delte Buntmetalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass ein Zulauf zur Retentionszisterne oder zu den Versickerungsanlagen möglich ist.

Das Retentionsvolumen der Zisternen wird an Hand der überbaubaren Fläche ermittelt. Der Drosselabfluss wird auf 0,2 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Regenwasser-Kanalisation anzuschließen. Eine Teilversickerung des Überlaufes über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht ist anzustreben.

Das Speichervolumen der Zisternen wird mit ca. 5 m³ angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Regenwasserzisternen nicht nur zu Gartenbewässerungen dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Nicht überdachte Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Gartenflächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in die private Grünfläche erfolgen.

4. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75. (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt, die sich auf die Ziff. 3 „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ beziehen.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung: 18.11.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 2 (1) BauGB und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 10.01.2014
3. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 20.01.2014 bis 20.02.2014
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 02.01.2014 bis 14.02.2014
5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 30.06.2014
6. Beschluss des Gemeinderates über eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und über eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. 30.06.2014
7. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt: 18.08.2014 bis 17.09.2014
8. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in folgendem Zeitraum durchgeführt: 24.07.2014 bis 18.09.2014
9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 03.11.2014
10. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 03.11.2014
11. Vorlage des Antrages auf Genehmigung der Satzungen beim Landratsamt Biberach nach § 10 Abs. 3 BauGB:
12. Die Genehmigung wurde erteilt am:
13. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Ergänzungssatzung und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB:
14. Die Ergänzungssatzung und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung treten in Kraft am:

Ausgefertigt:
Schwendi, den

.....
Karremann, Bürgermeister