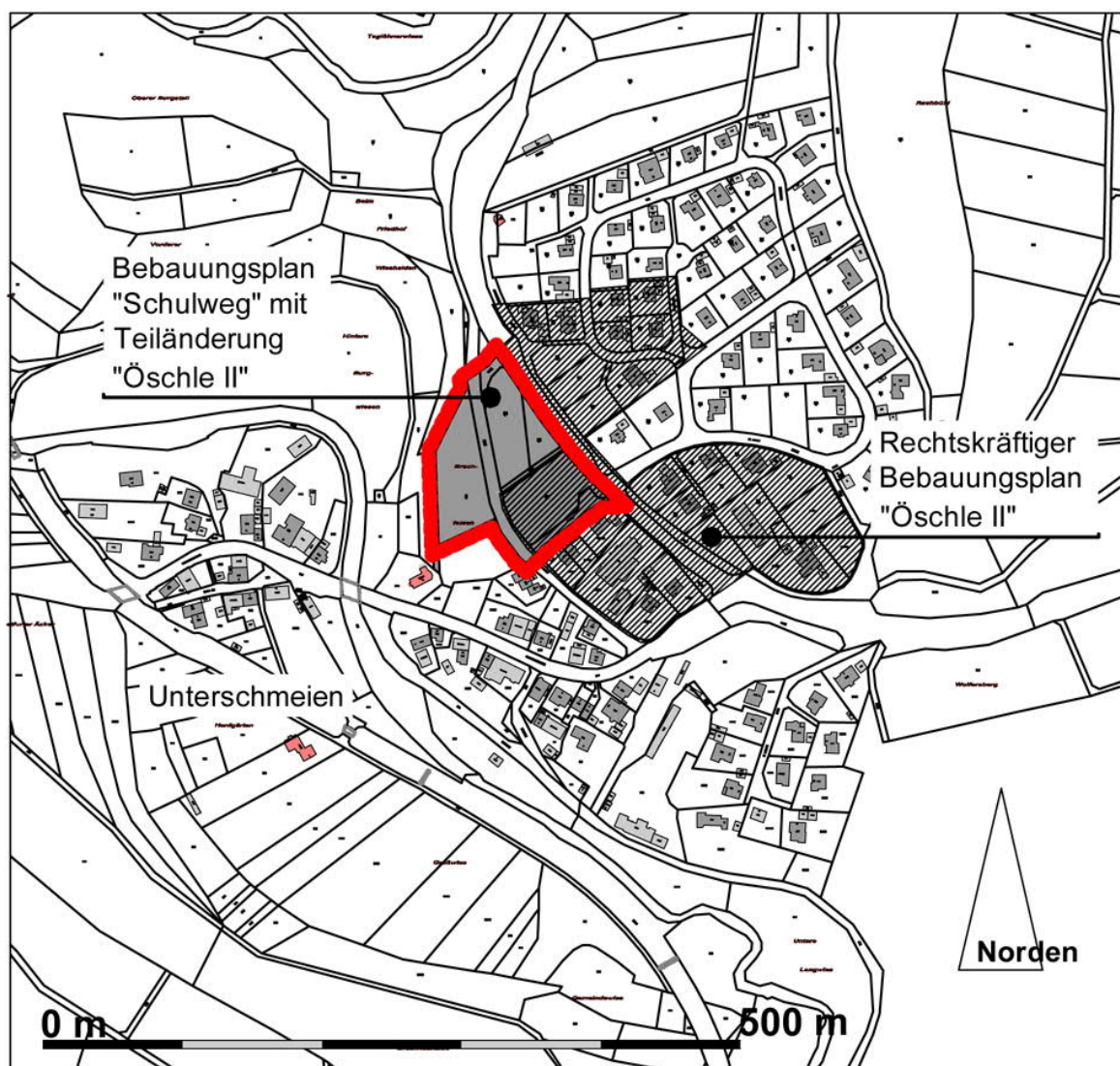


Bebauungsplan 02-203 „Schulweg“ Unterschmeien

Textteil

- I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
- IV. Hinweise



Lageplan Geltungsbereich 02-203 „Schulweg“ mit Teiländerung 02-114 „Öschle II“

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 02-203 „Schulweg“ Unterschmeien

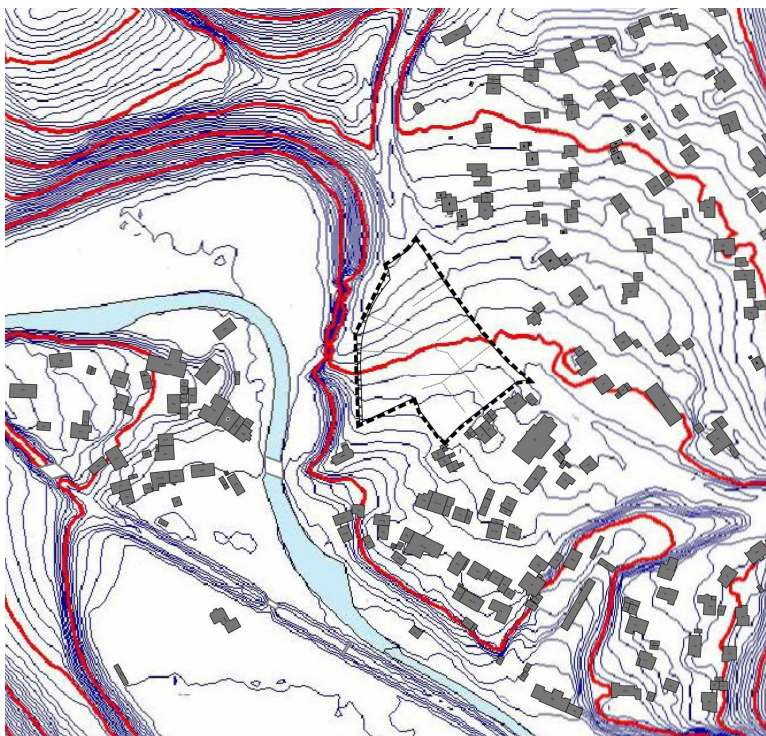
1. Grund für die Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Schulweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung einer derzeit als Wiese genutzten Fläche zwischen historischem Ortskern und Neubaugebiet in Unterschmeien geschaffen. Er bildet den Rahmen für die bauliche Entwicklung eines Bereiches, der als zukünftiges Wohngebiet die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt.

Für Neubauten sind die bisher ausgewiesenen Flächen nahezu vollständig genutzt. Dieser Plan wird mit dem Bedarf an neuem Wohnraum begründet, der vorrangig der Eigenentwicklung dient und im Bestand nicht gedeckt werden kann. Als Alternative zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes würden Flächen entwickelt, die weiter in die zusammenhängend land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereiche im Umfeld von Unterschmeien greifen. Daher hätten Standortalternativen gegenüber der Lage am Schulweg keine ausschlaggebenden Vorteile. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Baufläche dargestellt. In einem Teilbereich des Plangebietes besteht bereits Baurecht – hier wird die Art der Nutzung geändert, da die Errichtung eines Kindergartens an dieser Stelle nicht weiter verfolgt wird.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulweg“ erstreckt sich über 9.890 m². Das Plangebiet liegt östlich oberhalb einer Felskante zum Schmeiental. Im Süden grenzen Kirche, Spielplatz und Wohnbebauung an. Die K 8208 bildet die Grenze im Osten. Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „02-203“ (28.2.2022) zeichnerisch festgelegt. Das Gelände ist mit ca. 8 m Höhenunterschied nach Norden ansteigend.



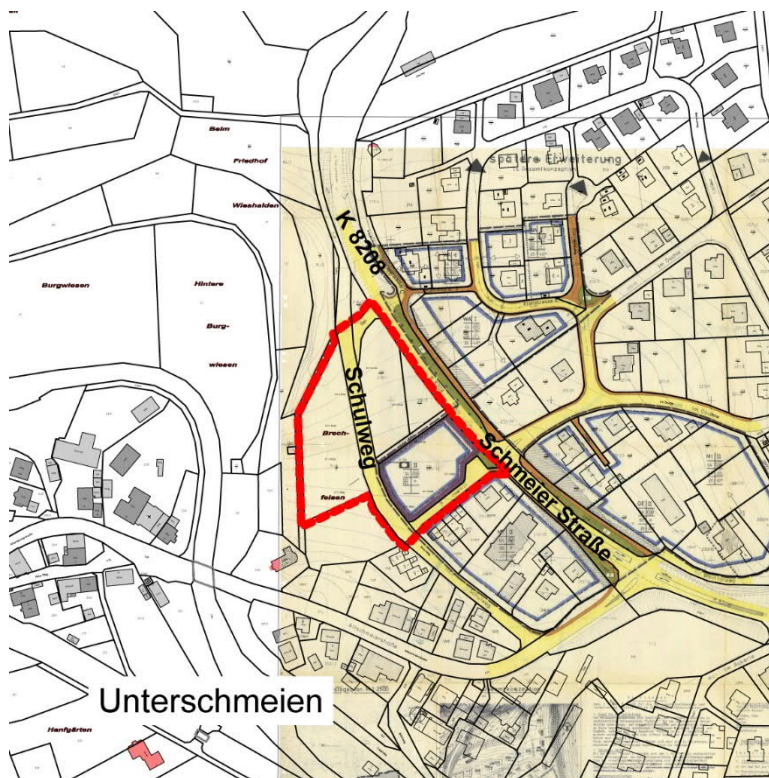
Geländehöhen im Planbereich (1 m Höhenlinien)

3. Geltendes Recht und Verfahren

Der Bebauungsplan „Schulweg“, Gemarkung Unterschmeien wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB zusammen mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.

Mit dem südöstlichen Bereich dieses Bebauungsplanes wird der seit 8.7.1988 rechtskräftige Bebauungsplan „Öschle II“ (02-114) nach § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ geändert. Mit dem bestehenden Baurecht auf dem Kindergartengrundstück sind in dem weit gefassten Baufenster Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl bis zu 0,4 zulässig. Mit der Bebauungsplanänderung wird keine höhere als die bisher zulässige Eingriffsintensität ermöglicht.

Ablauf und Anforderungen beider Verfahren sind damit nahezu identisch, so dass sie in einem aufgestellt/geändert werden.



B-Plan „Öschle II“ und aktueller Geltungsbereich (rot)

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens stellen sich wie folgt dar:

- Das Planungsgebiet schließt direkt an ein im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an.
- Neben Verkehrsflächen werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzung festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).
- Die Baugrenzen umfassen einschließlich des bestehenden 1.500 m² großen Baufeldes insgesamt ca. 5.000 m² Fläche. Die zulässige Grundfläche liegt im Geltungsbereich entsprechend der maximal zulässigen GRZ unter 2.500 m² und damit weit unterhalb der für dieses Verfahren zulässigen Höchstgrenze von 10.000 m².
- Entsprechend dieses Bebauungsplanes zulässige Vorhaben erfordern keine Prüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.
- Aufgrund dieses Bebauungsplanes werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (siehe Bericht zur Umweltinformation, Abschnitt 4.2, 5.10.2021, Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Biologe Josef Grom, Altheim).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

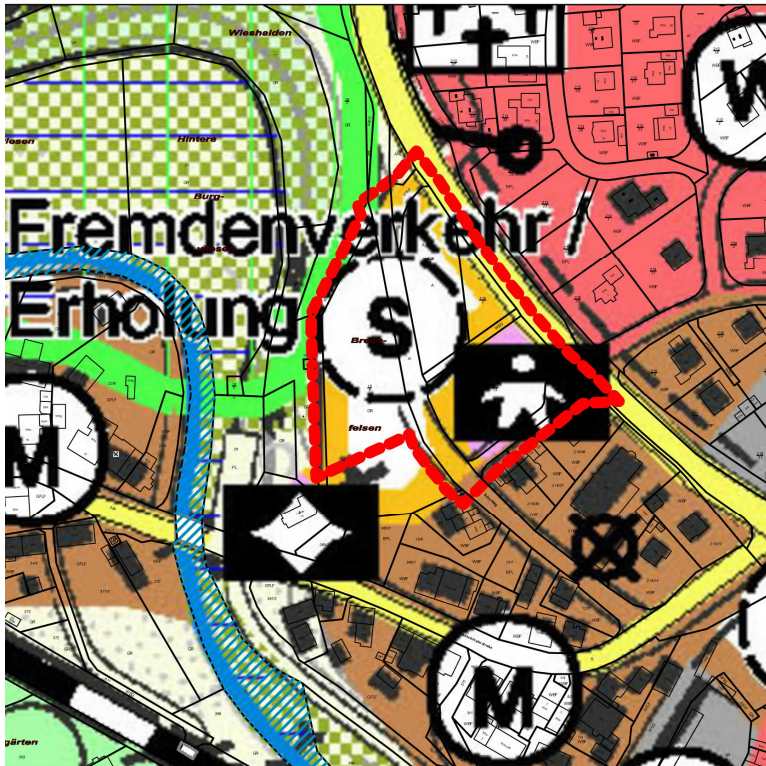
Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfällt,
- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt,
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst (siehe Bericht zur Umweltinformation, Abschnitt 4.1, 5.10.2021, Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Biologe Josef Grom, Altheim)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen ist der Planbereich als Sonderbaufläche für Fremdenverkehr/Erholung und Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten dargestellt.

Der Bebauungsplan kann in diesem Verfahren abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt und der FNP im Zuge nachfolgender Berichtigung angepasst wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2).



Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich des B-Plans 02-203

4. Verkehrserschließung

Nach Vorüberlegungen und Variantenprüfungen zur Erschließung des Gebietes wird die bisherige direkte Anbindung des Schulweges an die K8208 für den Kfz-Verkehr aufgegeben. Mit der ansonsten erforderlich gewordenen Knotenpunktausbildung nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) hätte ein Aufstellbereich bzw. eine Linksabbiegespur angelegt werden müssen und damit unverhältnismäßig hohen Aufwand und Kosten verursacht. Der geplante Schulweg endet mit einem einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (dreiachsiges Müllfahrzeug). Die bestehende etwa 50 m lange Stichstraße Richtung „Im Öschle“ bleibt ebenso ohne Zufahrt zur K8208. Beide Wendeanlagen werden jedoch mit Fuß-/Radwegeverbindungen fortgesetzt. Die kurzen Stichstraßen sind mit dem Charakter eines Wohnweges für Mischverkehr ohne separaten Gehweg geplant. Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben unveränderter Teil des Wegenetzes.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit Anschluss an die bestehende Leitungsinfrastruktur des Schulweges gesichert.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist vollständig im Eigentum der Stadt. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach § 45 ff. BauGB erforderlich.

7. Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Für ein zusammenhängendes Siedlungsbild werden die städtebaulichen Kennwerte der umgebenden Bebauungspläne aufgegriffen und mit aktuellen Zielsetzungen weiterentwickelt. Die einzelnen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich einheitlich. Es sollen zweigeschossige Wohnhäuser mit geneigten Dächern in offener Bauweise ermöglicht werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen reichen von ca. 500 bis 900 m² und sind im Durchschnitt 730 m² groß. Weitere Details der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert:



Luftbild mit bestehender und konzipierter Wohnbebauung



Variante mit Gemeinschaftshaus nördlich des Spielplatzes

7.1 Als Art der Nutzung ist grundsätzlich Wohnen vorgesehen. Um in bestimmtem Umfang Wohnen und Arbeiten kombinieren sowie andere Anlagen, die dem Wohnzweck zugeordnet und gebietsverträglich sind, zulassen zu können, wird ein **„allgemeines Wohngebiet“** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung des § 13b BauGB – Baurecht für Wohnnutzung - können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO (0,4), um mit dem höheren Anteil unbebauter und unbefestigter Fläche ein durchgrüntes Siedlungsbild zu erhalten. Selbst beim kleinsten Grundstück ist damit ein Gebäude mit 145 m² Grundfläche zulässig. Da entsprechend § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO die GRZ mit Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem bestimmten Maß überschritten werden kann, ist der Wert geeignet, einerseits eine funktionale Grundstücksnutzung zu ermöglichen und dabei andererseits den Versiegelungsgrad zu begrenzen.

7.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit maximal 0,6 bestimmt, um bei vollständiger Ausnutzung der GRZ zwei Vollgeschosse über den gesamten Gebäudegrundriss zu ermöglichen.

7.4 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist maximal zwei. Zusätzlich sind Keller- und Dachgeschosse im Rahmen der Landesbauordnung zulässig (§ 2 Abs. 6 LBO: Dachgeschoss – oberstes Geschoss darf auf max. 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m haben; Kellergeschoss – das Geschoss liegt im Mittel gemessen nicht mehr als 1,4 m über der Geländeoberfläche).

7.5 Mit der Festsetzung der Höhen werden maximale und minimale Gebäudeaußenmaße für Hauptanlagen bestimmt. Die Höchstmaße gelten ebenso für andere bauliche Anlagen. Unterschieden wird zwischen **Gebäudehöhe (GH-PD)**, **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)**, um eine eindeutig messbare und aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung zu erhalten. Die zulässigen Höhen berücksichtigen die üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau und stehen in Beziehung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die ‚Gebäudehöhe‘ bezieht sich auf Gebäude mit Pultdach. Die ‚Traufhöhe‘ gilt für Gebäude mit Sattel- oder Pultdach, die ‚Firsthöhe‘ für Gebäude mit Satteldach oder versetzten Pultdächern.

Als Bezugshöhe wird für jedes Baugrundstück entsprechend der Hanglage eine individuelle **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** festgesetzt.

7.6 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um mit seitlichen Grenzabständen ein locker gegliedertes Siedlungsbild zu erreichen. Neben Einzelhäusern sind ebenso Doppelhäuser und Hausgruppen als flächenökonomische und energieeffiziente Bauweise zulässig.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** ist senkrecht oder parallel zur Straße auszurichten, um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen. Dabei sind begründete Abweichungen bis zu 10° möglich, wenn sie sich dabei ebenso auf das Umfeld (Nachbarbebauung, Grenzverlauf) beziehen.

7.7 Mit den **Baugrenzen** werden die Baufelder grob umrissen, so dass die Baustruktur in verschiedenen Varianten umgesetzt werden kann. Sie haben zur Erschließungsstraße einen einheitlichen Abstand von 3 m, zum Fuß- und Radweg 2 m. Aufgrund des straßenrechtlichen Anbauverbotes zur K8208 hat die Baugrenze einen Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der überörtlichen Durchgangsstraße. Das westliche Baufeld hält einen Abstand zur Hangkante, um die baulichen Anlagen eher zur Straße hin zu orientieren und den Einfluss auf das Landschaftsbild des Schmeientales einzuschränken.

7.8 Zur Anfahrtsicht an Straßenabzweigungen ist eine **Sichtfläche** festgesetzt, die zur Verkehrssicherheit und zum ungestörten Verkehrsfluss beiträgt.

7.9 Die **Verkehrsflächen** werden bereits in Abschnitt 4. beschrieben und begründet. Sie dienen der notwendigen Erschließung und sind so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr störungsfrei möglich ist. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Fuß-/Rad- oder Wirtschaftsweg gekennzeichnet, um über das Straßennetz hinaus Verbindungen zu ermöglichen.

7.10 Das **Anpflanzen von Bäumen** erfüllt zahlreiche Funktionen. Die Festsetzung dient vorrangig dem Orts- und Landschaftsbild des Planbereiches nach außen: Einerseits zum Schmeiental und andererseits zur Durchfahrtsstraße K8208.

7.11 Die festgesetzte **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wird im Bericht der Umweltinformation zum Bebauungsplan ausführlich begründet. Westlich angrenzend besteht ein geschützter Magerstandort, der durch Verschattung und Nährstoffeinträge nicht beeinträchtigt werden soll. Der Schutzstreifen entlang des Weges kann in die Bewirtschaftung und Pflege des Magerrasens einbezogen werden. Die Baugrundstücke sind mit einem Weidezaun abzugrenzen, um die Biotopfläche vor Beeinträchtigungen durch die Privatgärten zu schützen und die Beweidung auf dem öffentlichen Bereich zu ermöglichen.

7.12 Mit den Ergebnissen des Schallgutachtens (ISIS, März 2022) werden verschiedene Festsetzungen über **technische Vorkehrungen zum Schallschutz** begründet. Da die Immissionsrichtwerte für die Wohnhäuser in Randlage zur bestehenden K8208 überschritten werden, sind passive Schallschutz-Maßnahmen festgesetzt: Bei der Grundrissgestaltung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Flächen/Lärmpegelbereiche sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. In Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III liegen, müssen die Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster haben, das nicht zur K8208 ausgerichtet ist. Ziel hierbei ist, eine ausreichende Nachtruhe und Lüftung sicherzustellen. Mit der Grundrissorganisation wird ohne besonderen baukonstruktiv-technischen Aufwand sichergestellt, dass die Schallschutzziele erreicht werden.

Wenn die oben beschriebene Grundrisslösung nicht erreicht wird, müssen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen fensterunabhängige schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden, um bei geschlossenem Fenster die erforderliche Ruhe und Frischluft zu gewährleisten.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Planverfahren nach § 13b BauGB wird kein Umweltbericht mit Eingriffs-/Kompensationsbilanzierung erforderlich. Die abwägungsrelevanten Umweltaspekte müssen jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet werden. Der Bericht hierzu liegt in der Fassung vom 5.10.2021 vor (Büro für Landschaftsökologie, Josef Grom). Im Ergebnis werden mit der Planung weder die artenschutzrechtlichen Vorschriften verletzt noch andere Schutzgüter von Natur und Landschaft erheblich beeinträchtigt.

Die bisher am Schulweg gelegene Bushaltestelle muss aufgrund der geplanten Stichstraße an die K 8208 verlegt werden. Dies ist im Bereich der bestehenden Querungshilfe möglich.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 02-203 „Schulweg“ Unterschmeien

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

s. Planeinschrieb

- Allgemeines Wohngebiet – WA gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig (aufgrund § 13b BauGB, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 Die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

s. Planeinschrieb

2.2 Die Geschößflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

s. Planeinschrieb

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse – Z (§ 20 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 6 LBO)

s. Planeinschrieb.

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen – TH und FH sowie GH (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1. LBO)

s. Planeinschrieb

Die maximal und minimal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind jeweils auf die festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen. Die EFH ist im Plan für jedes Baugrundstück in Meter ü.NN festgesetzt.

Von der EFH sind Abweichungen bis zu +0,5 m zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können als Ausnahme weitere +/-0,5 m zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Abweichung keine Geländeänderung verursacht, die gegenüber dem Umfeld nachteilig oder gestalterisch störend ist und dass die Überschreitung funktional notwendig mit der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche oder der zweckmäßigen Einbindung ins bestehende Gelände begründet ist. Bei Abweichungen wird die genehmigte EFH zur Bezugshöhe.

Der Nachweis über die Höhenlage ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO zeichnerisch darzustellen. Überschreitungen der GH / FH sind für die Aufständigung von Photovoltaik- und Solarthermie- sowie untergeordnete notwendige haustechnische Anlagen bis max. +1,00 m Höhe zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2. Und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise

s. Planeinschrieb

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen / Anbaufreie Zone K8208

s. Planeintrag

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Umfahrungen, Stellplätze, Lagerflächen, Lärmschutzwälle, Zäune oder Sickermulden sind dann außerhalb der Baufelder zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden und wenn der Abstand zum Fahrbahnrand der K 8208 so gewählt wird, dass Schutzeinrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden.

Bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von weniger als 60 km/h bestehen durch die Richtlinie weder Einschränkungen noch werden Schutzeinrichtungen erforderlich.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Ebenso sind auf den nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO (Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs) unzulässig.

(Für Einfriedungen gelten die örtlichen Bauvorschriften.)

Geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn es sich dabei um Elemente handelt, die bei der Bemessung von Abstandsflächen nach § 5 Abs. 6 LBO außer Betracht bleiben.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen

s. Planeintrag

Die festgesetzte Gebäudestellung ist parallel oder senkrecht zur Straße ausgerichtet. Abweichungen bis zu 10° können nach § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch ein gleichwertiger Bezug zum Umfeld erreicht wird.

4. **Sichtflächen - freizuhalten von Sichthindernissen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, entsprechend RAST 2006 6.3.9.3 Anfahrtsicht)

s. Planeintrag

Diese Sichtfelder müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

s. Planeintrag

6. Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

s. Planeintrag

Geeignete Baumarten sind in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben.

Bäume entlang der westlichen Grenze:

Mittel- und kleinkronige Laubbäume (2. Wuchsklasse)

Der Standort kann zur individuellen Grundstücksnutzung gegenüber der Planzeichnung um +/- 5 m abweichen, aber nicht nach Westen in Richtung Schmeiental.

Bäume entlang der K8208:

Mittel- und großkronige Laubbäume (1. Wuchsklasse)

Der Abstand von Baumpflanzungen zur K8208 ist mit mindestens 7,5 m anzulegen (RPS, s. 3.2). Der Standort kann zur individuellen Grundstücksnutzung gegenüber der Planzeichnung um +/- 3 m parallel zur Schmeier Straße abweichen.

Für das Anpflanzen von Bäumen gilt allgemein: Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume sind bei Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

7. Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

s. Planeintrag und Planzeichnung

Die Grünfläche entlang des Weges ist im Zusammenhang mit dem westlich

angrenzenden geschützten Biotop (Magerstandort) zu entwickeln und zu pflegen.

Ablagerungen jeglicher Art – vor allem auch organische Abfälle wie Garten- oder Küchenabfälle – sowie Nährstoffeinträge sind zu unterlassen. Zu diesem Zweck ist ein Zaun entlang der Grenze zum Wohngebiet zu errichten.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

s. Planzeichnung

In den Häusern entlang der K8208, die im Lärmpegelbereich III liegen, müssen

Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Ansonsten muss für diese Räume durch Festverglasung mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungen oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sichergestellt werden.

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan 02-203 „Schulweg“ Unterschmeien

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulweg“ 02-203, Unterschmeien, in der Fassung vom 21.3.2022.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Ziele der örtlichen Bauvorschriften sind,

- mit geneigten Dachformen das bestehende einheitliche Dorfbild insgesamt fortzusetzen sowie innerhalb des Plangebietes eine zusammenhängende Baukörperstruktur zu bilden;
- durch die Beschränkung der Höhe von grenznahen Stützmauern die geplante Geländegestaltung gegenüber benachbarten Grundstücken ohne größere Abgrabung oder Anfüllung am bestehenden Höhenverlauf zu orientieren;
- durch Anlage befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen den Oberflächenabfluss zu verringern;
- durch die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen straßenseitig zur Verkehrssicherheit beizutragen, die Vorgärten einsehbar in den Straßenraum einzubeziehen und durch die Art der Einfriedungen ein belebtes einheitliches Bild mit Lebensraum für Tiere zu schaffen;
- durch die Pflanzenauswahl dem Orts- und Landschaftsbild im Naturpark sowie der Lage zu angrenzenden Landschaftsschutzgebieten gerecht zu werden.
- mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen, so dass öffentliche Verkehrsflächen nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

1. Für Hauptgebäude sind **Dachneigungen und Dachformen** entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.
DN = Dachneigung (geneigte Dächer) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind und die Hauptdachform deutlich erkennbar bleibt. Das heißt, sie dürfen in Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge ausmachen und sie müssen vom Ortgang sowie vom First mindestens 1,5 m Abstand haben. Ausnahmen von den Regeln zu Dachaufbauten können gemäß § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden, wenn sie das Bild der zweigeschossigen Gebäudehöhen mit geneigten Dachformen nicht beeinträchtigen.
2. **Stützmauern** zur Geländemodellierung und Absicherung der Höhenunterschiede sind an den Grundstücksgrenzen sowie im bis zu 2,0 m breiten Grenzbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 10 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO) Der Nachweis über Geländeveränderungen ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

3. **Befestigte Flächen** wie Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in offener, wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
4. **Einfriedungen** zur K8208 und zum westlichen Siedlungsrand Richtung Schmeiental sind ausschließlich als bewachsene Gitter- oder Drahtzäune oder als Hecke zulässig. Am Schulweg sind straßenseitige Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
5. Die **Pflanzliste** stellt eine nicht abschließende Auswahl zur Bepflanzung der Gärten mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern dar. Nadelgehölze sollen nicht oder nur als untergeordnete Einzelexemplare gepflanzt werden und sind nicht zur Ausbildung von Hecken zulässig.

<u>Bäume 1. Wuchsklasse:</u> Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i> Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i> Esskastanie - <i>Castanea sativa</i> Rotbuche - <i>Fagus sylvatica</i> Walnussbaum - <i>Juglans regia</i> Zitterpappel - <i>Populus tremula</i> Traubeneiche - <i>Quercus petraea</i> Stieleiche - <i>Quercus robur</i> Winterlinde - <i>Tilia cordata</i> Sommerlinde - <i>Tilia platyphyllos</i>	<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u> Obsthochstämme Wild-Äpfel - <i>Malus domestica</i> Holz-Birne - <i>Pyrus pyraeaster</i> Feldahorn - <i>Acer campestre</i> Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i> Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i> Vogelbeere - <i>Sorbus aucuparia</i> Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i> Schwarz-Erle - <i>Alnus glutinosa</i> Grau-Erle - <i>Alnus incana</i>
<u>Sträucher</u> Kornelkirsche - <i>Cornus mas</i> Roter Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i> Gewöhnlicher Hasel - <i>Corylus avellana</i> Zweiggriffliger Weißdorn - <i>Crataegus laevigata</i> Eingrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i> Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaeus</i> Faulbaum - <i>Frangula alnus</i> Rote Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i> Schlehe - <i>Prunus spinosa</i> Echter Kreuzdorn - <i>Rhamnus cathartica</i> Hundsrose - <i>Rosa canina</i> Weinrose - <i>Rosa rubiginosa</i> Grau-Weide - <i>Salix cinerea</i> Purpur-Weide - <i>Salix purpurea</i> Fahl-Weide - <i>Salix rubens</i> Sal-Weide - <i>Salix caprea</i> Mandel-Weide - <i>Salix triandra</i> Korb-Weide - <i>Salix viminalis</i> Schwarzer Holunder - <i>Sambucus nigra</i> Roter Holunder - <i>Sambucus racemosa</i> Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i> Gewöhnlicher Schneeball - <i>Viburnum opulus</i>	

6. Die nach Landesbauordnung notwendigen **Kfz-Stellplätze** für Wohnungen werden
- für Wohnflächen ab 50 m² auf 1,5 je Wohneinheit;
 - für Wohnflächen ab 100 m² auf 2,0 je Wohneinheit erhöht.

Das Ergebnis ist je Gebäude aufzurunden. Wenn ein Mindestabstand von der straßenseitigen Grenze zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird für dieselbe Wohneinheit in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist den Standards der DIN 19731 zur „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie dem Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" ist zu folgen.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. A., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

2. Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf den einzelnen Baugrundstücken über eine Sickermulde mit evtl. Überlauf in den Kanal erfolgen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Bei der Erstellung einer Versickerungsanlage ist zu beachten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken oder Gebäuden kommt.

Es wird angeregt, Flachdächer und flach geneigte Dächer (Garagen, Nebenanlagen) mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen und Regenwasser für die Nutzung in Zisternen zu speichern, um den Oberflächenabfluss der Privatgrundstücke zu reduzieren.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel) müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- ergeben, eingehalten werden. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

4. Grundwasser

Falls bei Bauarbeiten im Plangebiet Grundwasser angetroffen wird, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu informieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass einer dauerhaften Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt werden kann.

5. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster vom LGRB im Internet hingewiesen (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>).

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

6. Bauabfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

7. Gartenanlagen/Grünflächen

Nach LBO § 9 Abs. 1 müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre

Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Außenbeleuchtung im Bereich des geschützten Biotops ist entsprechend § 21 Naturschutzgesetz nur ausnahmsweise mit Genehmigung oder Einvernehmen der Naturschutzbehörde zulässig, um besonders den Artenschutz der Insekten zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist nach Naturschutzgesetz § 21a darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8. Immissionsschutz bei Nebenanlagen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-Kraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 16.7.2021 durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 46 S. 2939)

- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

- **PlanZV** - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 3 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

- **GemO** - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

- **LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)