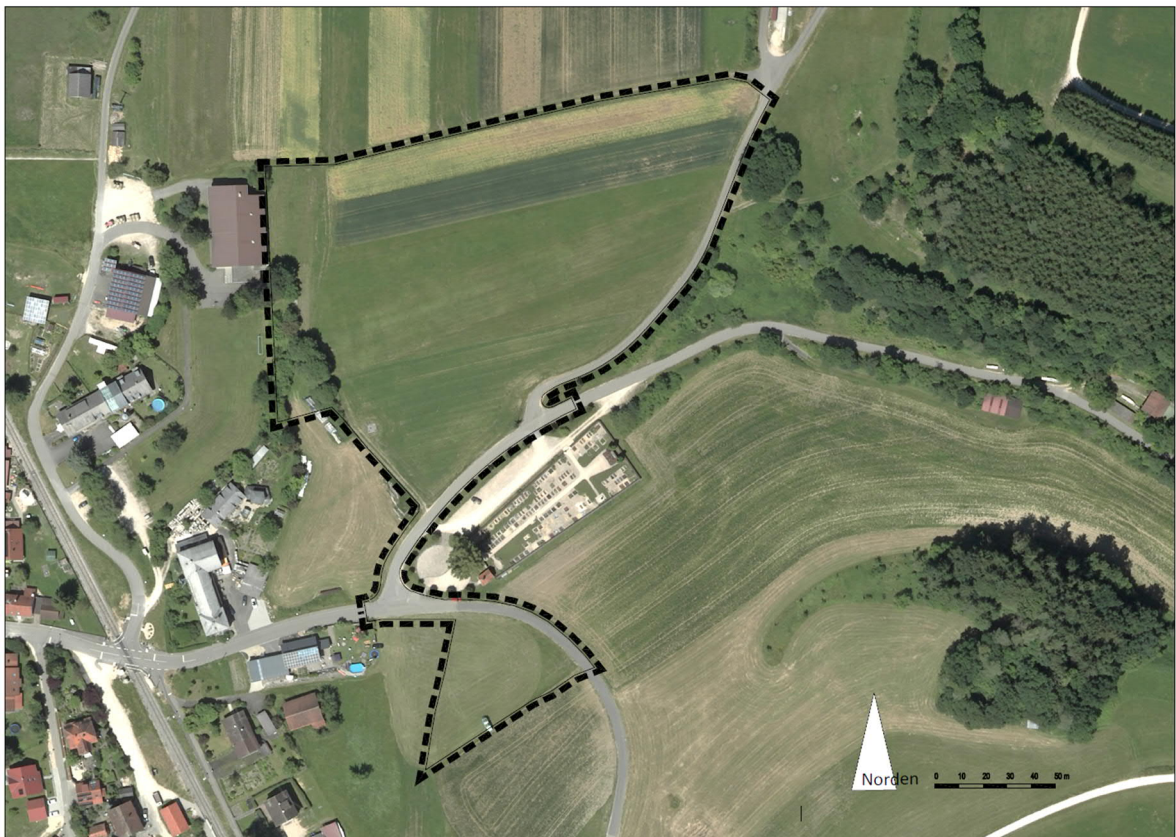


Bebauungsplan 04-204 „Beim Käppele“ Jungnau

Textteil 12.12.2024

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



Luftbild mit Plangebiet

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 04-204 „Beim Käppele“ Jungnau

1. Grund für die Aufstellung

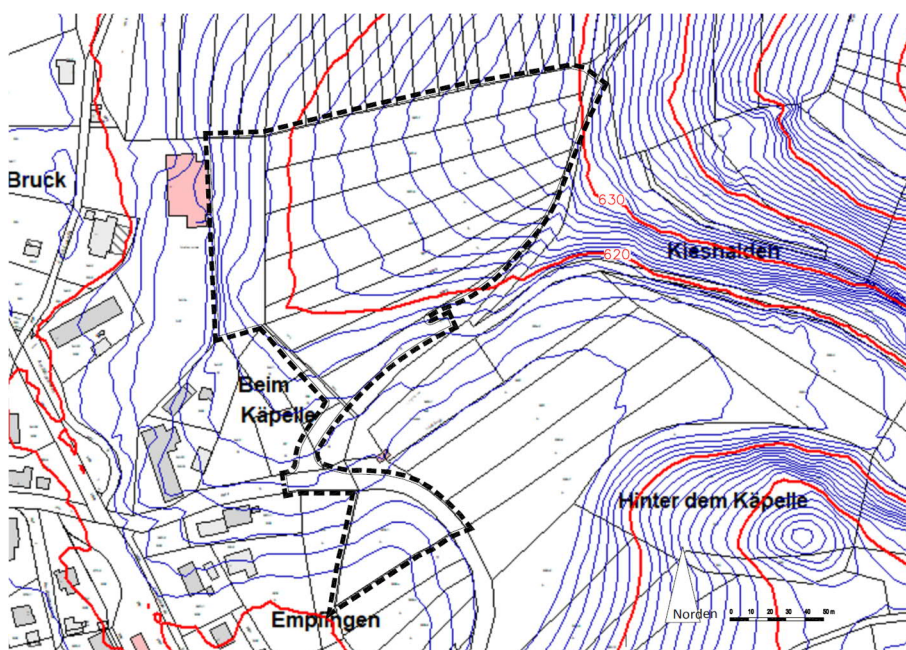
Mit dem Bebauungsplan „Beim Käppele“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung einer derzeit als Acker genutzten Fläche am östlichen Rand des Ortsteils Jungnau geschaffen.

Dieser Plan wird mit dem Bedarf an neuem Wohnraum begründet, der vorrangig der Eigenentwicklung dient und im Bestand nicht gedeckt werden kann. Für Neubauten sind die verfügbaren Flächen nahezu vollständig genutzt. Die Zahl der Bauwilligen übersteigt das aktuelle Angebot mehrfach.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Gegenüber der Alternative am westlichen Ortsrand, wo in ähnlichem Umfang ebenso eine geplante Wohnbaufläche besteht, ist hier die neu entstehende Energiezentrale mit Solarkollektorfeld ausschlaggebend für die Standortwahl. Die südwestlich exponierte Fläche bietet eine attraktive Wohnlage, die nach städtischem Grunderwerb zügig realisiert werden kann.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Käppele“ erstreckt sich über 2,56 ha. Das Plangebiet liegt östlich vom Ortskern. Im Süden befindet sich die Schächerkapelle mit dem örtlichen Friedhof. Östlich folgt den mit Gehölzgruppen gegliederten Wiesenflächen ein ausgedehntes Waldgebiet. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die Leitung der Bodenseewasserversorgung. Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „04-204“ (12.12.2024) zeichnerisch festgelegt. Das Gelände ist mit ca. 10 m Höhenunterschied nach Nord-Osten ansteigend. Im Süden ist eine Wiesenfläche zur Regenwasserversickerung des geplanten Wohngebietes in den Geltungsbereich einbezogen.

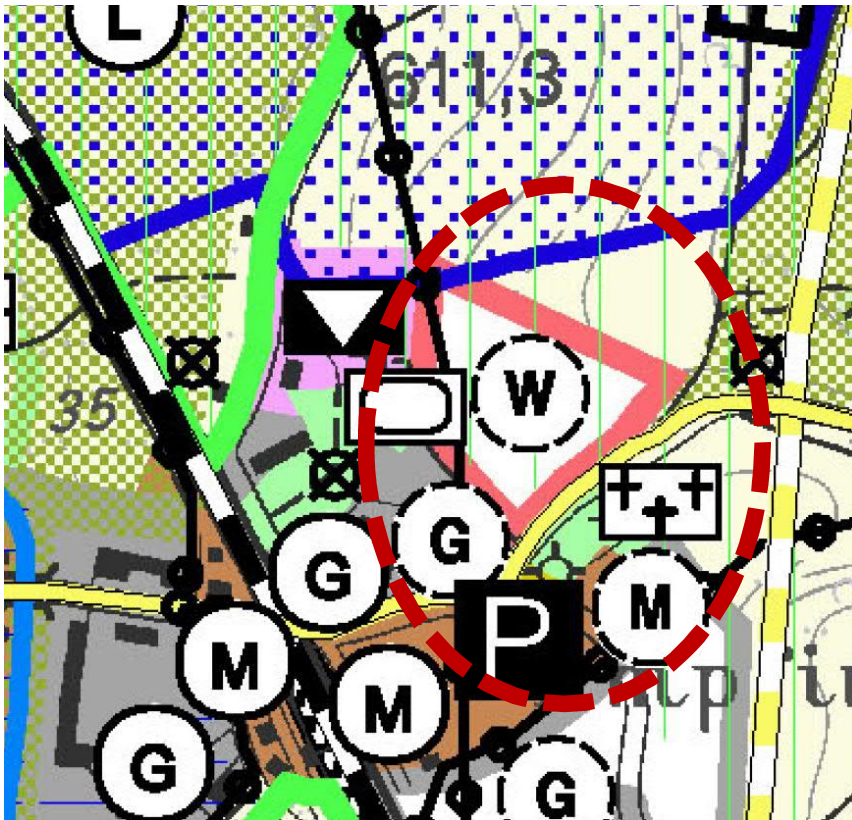


Geländehöhen im Planbereich (blau = 1m, rot = 10m Höhenlinie)

3. Geltendes Recht und Verfahren

Der Bebauungsplan „Beim Käppele“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zusammen mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen ist der Planbereich weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt, so dass dieser Bebauungsplan die vorbereitende Bauleitplanung weiterentwickelt und konkretisiert. Die Ausdehnung des geplanten Wohngebietes, die anhand der nach Flurneuordnung bestehenden Flächengliederung und der bestehenden Wegeführung orientiert ist, erstreckt sich im Nordosten bis auf die Fläche für Landwirtschaft, ohne einem dezidierten Planungsziel entgegen zu stehen und ohne die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung zu stören. Daher kann für diesen Bebauungsplan auf eine Änderung des nicht parzellenscharf erarbeiteten FNP verzichtet werden. Die geplante Regenwasserversickerung liegt auf gemischter Baufläche.



Ausschnitt FNP

4. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Bruckstraße, die zur Sigmaringer Straße B313 führt.

Der bestehende asphaltierte Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand des Plangebietes wird ausgebaut und mit einem Gehweg ausgestattet. Die geplante innere Erschließung bildet eine Straße mit einer Breite von 5,5 Meter als Mischverkehrsfläche.

Mit einem Stichweg wird das nordwestlichste Grundstück erschlossen und darüber hinaus eine Verbindung zum bestehenden Feldweg geschaffen.

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 über die Bruckstraße gesichert. Die angrenzend geplante Solarthermieanlage kann das Gebiet mit Nahwärme versorgen. Das Regenwasser wird aufgrund begrenzter Kanalkapazität vor Ort zurückgehalten und versickert.

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

Die einzelnen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich einheitlich. Es sollen Wohnhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ermöglicht werden.

Folgende Abbildungen zeigen beispielhaft mögliche Bebauungsstrukturen, die auch in Mischform variieren und realisiert werden können.



Luftbild mit möglicher
(Einfamilien-)
Einzelhausstruktur



Luftbild mit möglicher
Doppelhausstruktur

Die Details der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert:

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. Um das Planungsziel zu erreichen, sollen die flächenbeanspruchenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Abs. 3 Nr. 4 und 5) 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 (bauliche Hauptanlage) mit 180 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 0,5 bestimmt, um im Zusammenspiel mit GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie den geplanten Grundstückszuschnitten sowohl Einfamilienhäuser als auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen und dabei die dörfliche Siedlungsstruktur fortzusetzen.

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, um eine eindeutig messbare und aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung zu erhalten. Die Höchstmaße gelten ebenso für andere bauliche Anlagen. Bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind Unterschreitungen der Mindesthöhen zulässig.

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

7.6 Im Plangebiet wird die **offene Bauweise mit Einzel-/Doppelhäusern** festgesetzt, um mit seitlichen Grenzabständen ein locker gegliedertes Siedlungsbild zu erreichen. Die **Stellung der baulichen** Anlagen ist senkrecht oder parallel zur Straße auszurichten, um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen.

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.

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.

7.10 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient vorrangig dem Orts- und Landschaftsbild des Planbereiches nach außen und bereichert die Lebensraumstruktur. Durch die Ausstattung der nördlichen Randgrundstücke mit Bäumen grenzt das Baugebiet nicht unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen.

7.11 Öffentliche Grünflächen

Als Treffpunkt und wohnungsnaher Spielbereich ist im Nordwesten des Plangebietes im Zusammenhang mit der Schlossgartenhalle und dem bestehenden Bolzplatz eine Grünfläche geplant.

7.12 Maßnahmen zum Naturschutz

Um die Irritation durch Licht für Insekten und Fledermäuse zu minimieren, sind Außenbeleuchtungen so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung mit unschädlichen Leuchtmitteln nach unten erfolgt.

7.13 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um das Niederschlagswasser nicht im bestehenden Mischkanal abzuleiten, dessen Kapazität zudem begrenzt ist, wird gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 das Regenwasser vor Ort zurückgehalten und versickert, um so einen nachhaltigen Wasserhaushalt zu erhalten.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB analysiert und prognostiziert den Zustand des Plangebietes mit möglichen Auswirkungen und bilanziert die mit diesem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe (SieberConsult, 12.12.2024).

Die artenschutzrechtliche Prüfung/Natura 2000-Vorprüfung (Josef Grom, 4.11.2022) stellt fest, dass durch den Bebauungsplan entsprechend der geplanten Festsetzungen und Bauvorschriften keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Jedoch ist eine durch die Planung reduzierte Fläche des Brutreviers der Feldlerchen gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzeitig auszugleichen (CEF). Die entsprechende Maßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Zur Beschreibung und Absicherung der Kompensation ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen worden.

Eine Hecke in der westlichen Grünfläche ist ein geschütztes Biotop, registriert mit Nummer 178214375515. Nach § 33 NatSchG sind Hecken in der freien Landschaft, also auf Flächen außerhalb besiedelter Bereiche, geschützt. Da der Bereich in den Siedlungszusammenhang einbezogen wird, geht der Schutzstatus verloren. Zum Ausgleich ist eine Hecke entlang der Straße bei der geplanten Regenwasserversickerungsfläche vorgesehen.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04-204 „Beim Käppele“ Jungnau

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 Nutzungen gemäß Abs. 3 Nr. 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig (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 Geschoßflächenzahl – 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 (SD/ZD/WD) sowie GH (vPD/FD) (§ 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen. Die EFH ist im Plan für jedes Baugrundstück in Meter ü.NN festgesetzt.
Mindestmaße gelten nur für Hauptanlagen. Bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind Unterschreitungen der Mindesthöhen zulässig.

Von der EFH sind grundsätzlich Abweichungen bis zu $\pm 0,5$ m zulässig. Weitere $\pm 0,5$ m können nach § 31 Abs.1 BauGB als Ausnahmen 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.
Ausgedehnte Änderungen des Geländeniveaus mit Abgrabungen oder Auffüllungen über 1,20 m Höhe sind dabei als kritische Störung des gegebenen Geländeverlaufs zu bewerten.

Bei höherer zugelassener EFH als der im Plan Festgesetzten bleibt die nach Bebauungsplan festgesetzte EFH die Bezugshöhe.
Bei geringerer zugelassener EFH als der Festgesetzten wird die geplante (neue) EFH zur Bezugshöhe der Mindestwerte.

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 - s. Planeintrag

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sind außerhalb der Baugrenze allgemein zulässig. 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 (*untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten; Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten*).

Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Grundstücke ohne Vorgabe der Richtung für die Stellung der baulichen Anlage sind an der entsprechenden Festsetzung eines Nachbargrundstücks zu orientieren. Dabei sind Abweichungen bis zu 10° zulässig, wenn die geordnete Beziehung zum Umfeld (Nachbarbebauung, Grenzverlauf) bestehen bleibt.

Bei Doppelhäusern ist die gemeinsame Grenze maßgeblich.

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 und Sträuchern

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

Geeignete Baum- und Straucharten sowie die Art der Pflanzungen sind in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölze sind bei Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) s. Planeintrag

Die Grünfläche im Bereich der Retentions- und Versickerungsmulden ist als artenreiche, extensive Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln.

Die als „Naturerfahrungsraum“ auszubildende Grünfläche wird mit Gehölzpflanzungen gegliedert und wandelt sich entsprechend ihrer Nutzung.

Die Ortsrandbegrünung besteht aus Hecken, die entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes mit einer Baumreihe ergänzt wird. In den örtlichen Bauvorschriften III. § 2 Nr. 5 sind Einzelheiten beschrieben.

8. Maßnahme zum Naturschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich gilt für die Außenbeleuchtung:

Zulässig ist nur zielgerichtete Beleuchtung nach unten mit Vermeidung von seitlicher Lichtabstrahlung und Streulicht unter Verwendung von Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum. Das heißt, Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) und ohne UV-Anteil ausstrahlen.

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) s. Planeintrag

Auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Wasserversorgung (BWV) zu belasten sind, ist u. a. nicht gestattet, Gebäude (inkl. Carports, Garten-/Gerätehütten o.ä.) zu errichten, Bäume zu pflanzen, sie mit schwerem Gerät zu befahren. Der Leitungsträger (BWV) ist z.B. über geplante Baumaßnahmen oder querende Leitungen, Geländeänderungen und andere Maßnahmen, die nachteilig auf die Leitung wirken können, zu informieren und gegebenenfalls um Freigabe zu bitten. Unter IV. Nr. 9 wird auf weitere Informationen hingewiesen.

10. Fläche für den Wasserhaushalt

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) s. Planeintrag

Die Mulden sind als artenreiche, extensive Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln. Mögliche Einfriedungen der Mulden müssen zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan 04-204 „Beim Käppele“ Jungnau

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Käppele“ 04-204, Jungnau, in der Fassung vom 12.12.2024.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Ziele der örtlichen Bauvorschriften sind,

- mit geneigten Dachformen oder Flachdachgebäuden geringerer zulässiger Höhe das bestehende Dorfbild fortzusetzen sowie innerhalb des Plangebietes ein geordnetes Zusammenspiel der Einzelgebäude zu bewirken;
- 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 die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen straßenseitig die Vorgärten einsehbar in den Straßenraum einzubeziehen, durch die Art der Einfriedungen ein einheitliches Bild mit Lebensraum für Tiere zu schaffen und auch zur Verkehrssicherheit beizutragen;
- durch Anlage befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen den Oberflächenabfluss zu verringern;
- durch die Pflanzenauswahl dem Orts- und Landschaftsbild im Naturpark sowie der Lage zu angrenzenden Schutzgebieten 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 Geländeänderungen ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

3. **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich als Holzlatten- oder bewachsene Gitter- sowie Drahtzäune bis maximal 1,0 m Höhe oder Hecken bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
Ein freies Sichtfeld ab 0,8 m Höhe erleichtert die Zufahrt auf die Straße.
4. **Befestigte Flächen** wie Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in offenporiger, wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugen- o. Dränpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.
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 2. Wuchsklasse</u>	<u>Sträucher</u>
Feldahorn - <i>Acer campestre</i>	Gewöhnlicher Hasel - <i>Corylus avellana</i>
Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>	Zweigrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus laevigata</i>
Hänge-Birke – <i>Betula pendula</i>	Eingrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i>
Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i>	Rote Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelbeere - <i>Sorbus aucuparia</i>	Echter Kreuzdorn - <i>Rhamnus cathartica</i>
Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i>	Hundsrose - <i>Rosa canina</i>
Wild-Apfel - <i>Malus domestica</i>	Weinrose - <i>Rosa rubiginosa</i>
Holz-Birne - <i>Pyrus pyraeaster</i>	Sal-Weide – <i>Salix caprea</i>
Obsthochstämme in Sorten	Schwarzer Holunder - <i>Sambucus nigra</i>
	Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>

Diese Pflanzauswahl ist für festgesetzte Pflanzgebote und die Ortsrandbegrünung zu verwenden. Am nördlichen Ortsrand ist eine doppelreihige Hecke aus freiwachsenden Sträuchern mit einer Baumreihe 2. Wuchsklasse auszubilden. Der Abstand der Bäume kann dabei zwischen 6 und 12m variieren, so dass eine unregelmäßige Reihung entsteht. Der Gehölzstreifen entlang der Versickerungsfläche ist als dreireihige Hecke aus freiwachsenden Sträuchern anzulegen.

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.

§ 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 den Merkblättern des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" und „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen“ zu folgen. Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz ist gegebenenfalls ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Bei Überschüssen an kulturfähigem Unterboden und Oberbodenmaterial sollte die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, Kubaturen auf geeignete (auffüllwürdige) landwirtschaftliche Flächen zur ackerbaulichen Bodenverbesserung einzusetzen. Auffüllungsmaßnahmen erfordern eine bau- und / oder naturschutzrechtliche Genehmigung und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen.

2. Niederschlagswasser

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.

Es wird angeregt, Flachdächer (auch Garagen) 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 Schmutz-frachten 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 Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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. Zusätzlich ist nach Naturschutzgesetz § 21a darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Die als Wiese geplanten öffentlichen Grünflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer artenreichen, extensiven Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln. Zu diesem Ziel wird eine Ansaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) und eine zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes empfohlen. Im Retentionsbereich ist hierzu nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

8. Immissionsschutz - Wärmepumpen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ 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=973>

9. Bodenseewasserversorgung (BWV)

Die Schutz- und Sicherheitshinweise der Bodenseewasserversorgung „Vorsicht Rohr!“ sind zu beachten (siehe Anlage BWV Stand 02/2019).

Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1728)

- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021

- **PlanZV** - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

- **LBO** – Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)