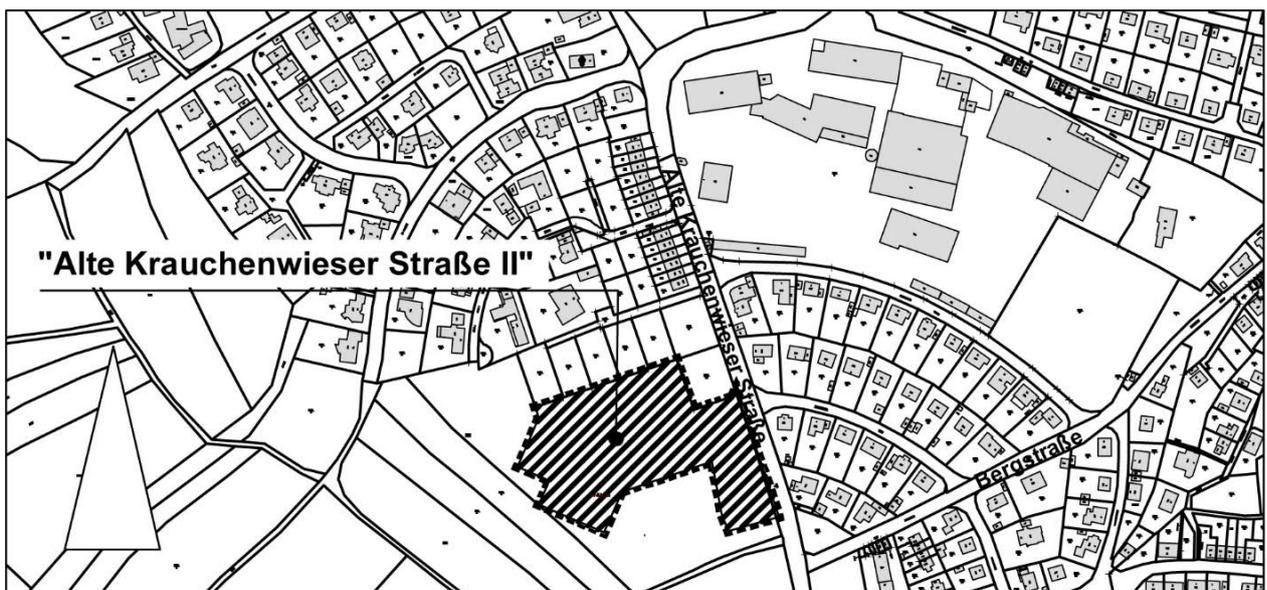


Bebauungsplan 01-210 „Alte Krauchenwieser Straße II“ Sigmaringen

Textteil 30.6.2022

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



Lageplan Geltungsbereich

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 01-210 „Alte Krauchenwieser Straße II“ Sigmaringen

1. Grund für die Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Alte Krauchenwieser Straße II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung von derzeit ackerbaulich genutzter Fläche am südlichen Siedlungsrand von Sigmaringen geschaffen. Er bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches, der als zukünftiges Wohngebiet an bestehende Wohnnutzung anschließt. Das südlich vom Plangebiet gelegene Neubaugebiet Schafswiese ist mit dem letzten Bauabschnitt nahezu fertiggestellt. Im direkt nördlich angrenzenden Bereich wurde seit der Bebauungsplanänderung „Hinter der Buchhalde“ im Juli 2017 mit der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Fläche der wesentliche Teil der geplanten Entwicklung mit Wohngebäuden umgesetzt. Die Grundstücke des Bebauungsplanes „Alte Krauchenwieser Straße“ (rechtskräftig seit März 2019) sind ebenso bereits bebaut, so dass der konkret vorhandenen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken für sowohl Einfamilien- als auch für Apartmenthäuser Rechnung getragen wird.

Alternativen sind zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht weitergehend betrachtet worden, da diese Fläche Teil der einzigen neuen Wohnbaufläche im Bereich der Kernstadt ist, die in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) dargestellt wird. Mit ihr wird die Siedlungsentwicklung logisch und planmäßig fortgesetzt. Mit Lückenschließung, Aufstockung und Nutzungsumwandlung werden parallel zu dieser Neuschaffung von Bauland andere vorhandene innerstädtische Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums umfangreich genutzt. Diese Planaufstellung reiht sich in das Gesamtprogramm der Wohnbauentwicklung in Sigmaringen ein.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Krauchenwieser Straße II“ erstreckt sich über 10.320 m² (ca. 1 ha). Das heute landwirtschaftlich genutzte Gelände ist mit über 3 m Höhenunterschied von Nordwest nach Südost leicht ansteigend.

Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „01-210“ (30.6.2022) zeichnerisch festgelegt. Er ist Teil eines weiter ausgedehnt konzipierten Wohngebietes. Die konkrete Planung ist auf diesen Bereich beschränkt, da für die Entwicklung des weiteren Gebietes zunächst noch Vorplanungen erforderlich sind oder die Voraussetzungen geschaffen werden sollen (Aspekte wie Entwässerung, Naturschutz, Eigentum).

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans können die Erschließungsmaßnahmen und der Bau von Wohnraum im Geltungsbereich zügig begonnen werden.

3. Geltendes Recht und Verfahren

Der Bebauungsplan „Alte Krauchenwieser Straße II“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB zusammen mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt.

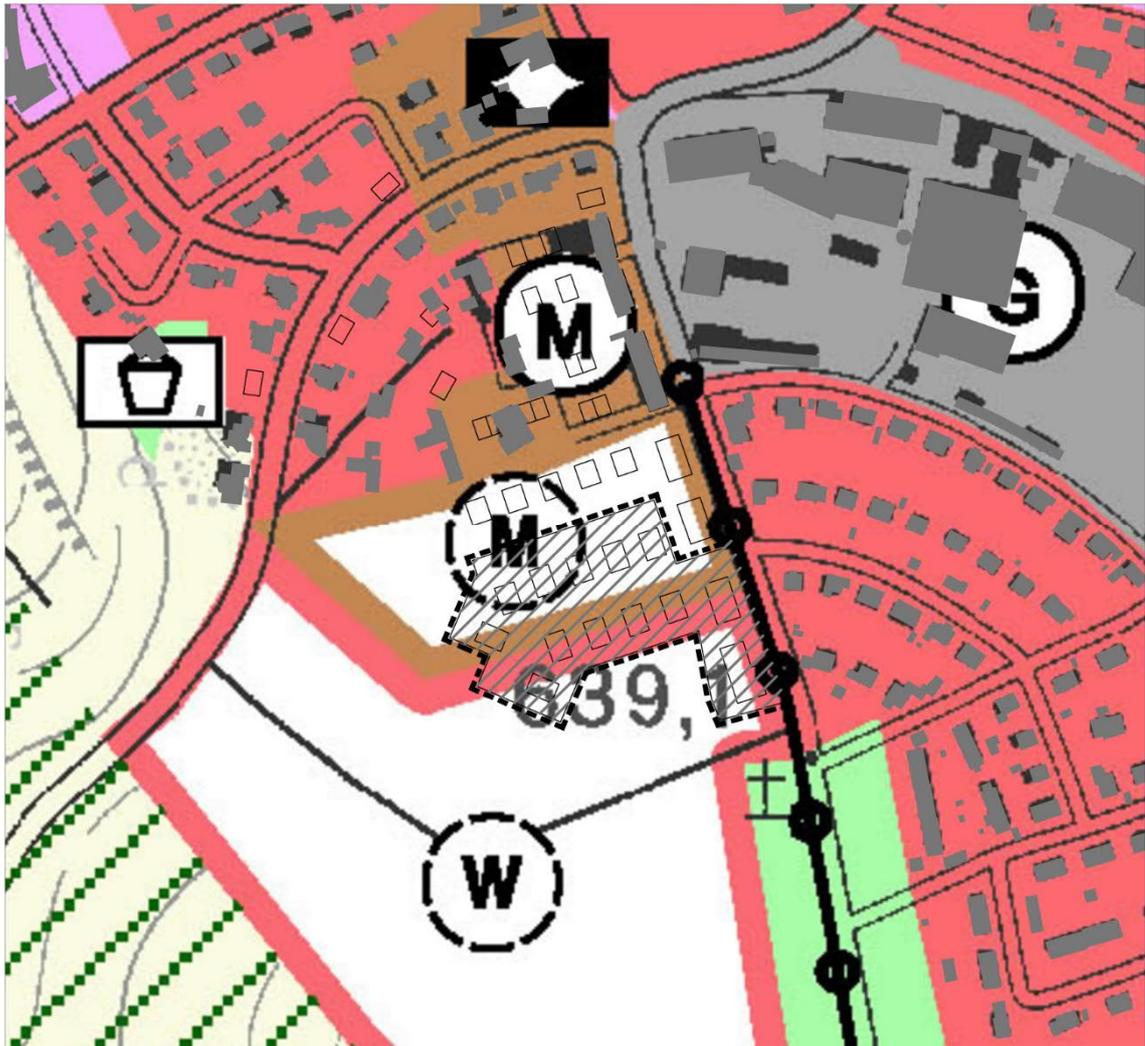
Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens stellen sich wie folgt dar:

- Das Planungsgebiet schließt direkt an ein im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an.
- Neben der Verkehrsfläche werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzung festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche liegt entsprechend der maximal zulässigen GRZ für diesen Planbereich zusammen mit dem ersten Bauabschnitt Bebauungsplan „Alte Krauchenwieser Straße“ (01-194) in Summe bei 4.800 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.
- 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.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen liegt der Planungsbereich auf der Grenze zwischen einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan ist damit zum Teil aus dem FNP entwickelt. Er kann in diesem Verfahren auch 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). Die gemischte Baufläche basierte ursprünglich auf einem Anteil bestehender gewerblicher Nutzung, die inzwischen durch ein rechtskräftig ausgewiesenes Wohngebiet mit weitgehend realisiertem Wohnungsbau ersetzt wurde.



FNPAusschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schraffiert)

4. Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Siedlungsstruktur des ersten Abschnitts (nördlich angrenzend) wird mit maximal zweigeschossigen Wohnhäusern an der geplanten Straße, die gegenüber der Silberstraße in die Alte Krauchenwieser Straße einmündet, fortgesetzt. Dabei sind entsprechend der Maßregelungen der Landesbauordnung (LBO) zu den zwei Vollgeschossen zusätzliche Unter- und Dachgeschosse zulässig.

Entlang der Alte Krauchenwieser Straße wird die Zweigeschossigkeit zur Einheitlichkeit und zur Schaffung eines Mindestmaßes an Bauvolumen als ‚zwingend‘ festgesetzt. Der Charakter der Alte Krauchenwieser Straße wird mit einer Baumreihe geprägt, die sowohl vom Bestand abgeleitet ist als auch die bestehenden Festsetzungen der nördlich angrenzenden Planbereiche fortführt.

Mit den 16 und 18 m tiefen sowie parallel zu den Straßen durchgehenden Baufenstern sind geplante Vorhaben in der Grundrissgestaltung nicht strikt an das Konzept gebunden, so dass sowohl Einzel- als auch Doppel- sowie Reihenhäuser möglich sind, die als Einfamilien- oder Mehrparteienhäuser angelegt werden können.

Folgende Varianten zeigen zwei Optionen der Bebauung auf Basis dieses Bebauungsplanes, dabei sind verschiedene Kombinationen möglich.



Bebauungsstruktur Variante (A) mit überwiegend Einfamilien- sowie 4 Reihenhäusern



Bebauungsstruktur Variante (B) mit überwiegend Doppelhäusern

Die einzelnen Aspekte der Planung werden entsprechend der Festsetzungen im Folgenden erläutert:

4.1 Als Art der Nutzung ist grundsätzlich Wohnen vorgesehen. Um in bestimmtem Umfang Wohnen und Arbeiten kombinieren sowie andere wohngebietsverträgliche Nutzungen 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.

4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entlang der Alte Krauchenwieser Straße (WA 1) 0,4, um die Flächen, die für Mehrparteienhäuser oder Hausgruppen vorgesehenen sind, zweckentsprechend intensiv nutzen zu können. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 BauNVO und dem Wert des angrenzenden Bebauungsplanes, wo die Apartmenthäuser gebaut werden.

Für die Bereiche entlang der geplanten Straße (WA 2) ist die GRZ mit 0,3 geringer, um mit einem größeren Anteil nicht bebauter Gartenfläche einen höheren ‚Grünanteil‘ zu bewirken. Bei den konzipierten Grundstücksgößen von 530 m² bis 850 m² (im Durchschnitt 620 m²) sind damit bebaubare Grundflächen zwischen 160 m² und 255 m² zulässig. In dieser Größenordnung sind übliche Haus- und Wohnungsgrundrisse der beabsichtigten Eigenheimentwicklung großzügig möglich und auch mit zwei Wohneinheiten je Grundstück gut realisierbar.

4.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entlang der Alte Krauchenwieser Straße (WA 1) 0,6 und im übrigen Gebiet (WA 2) 0,5. Damit wird die maximal zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen bestimmt. In Vollgeschossen bleibt die Fläche von Garagen bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt, um gegenüber freistehenden Garagen oder Stellplätzen keinen Nachteil zu bewirken.

4.4 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist sowohl mit ‚zwei als Höchstmaß‘ in WA 2 als auch mit ‚zwei zwingend‘ in WA 1 festgesetzt. Hiermit setzt das Plangebiet weitgehend die benachbarte Struktur fort. Mit Vorgabe der zwingenden zwei Vollgeschosse entlang der Alte Krauchenwieser Straße soll ein Mindestmaß an Bauvolumen geschaffen werden, um in entsprechendem Umfang Wohnraum und ein einheitliches Straßenbild zu generieren. Eine individuelle Ausformung bleibt möglich, da zusätzlich Keller- und Dachgeschosse im Rahmen der Landesbauordnung zulässig sind.

4.5 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um mit seitlichen Grenzabständen ein locker gegliedertes Siedlungsbild zu erreichen. In WA 2 ist dabei die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser festgelegt – hierbei bedeutet ‚Einzelhaus‘ keine Beschränkung auf eine einzelne Wohneinheit je Gebäude. Entlang der Alte Krauchenwieser Straße (WA 1) sind auch Hausgruppen zulässig.

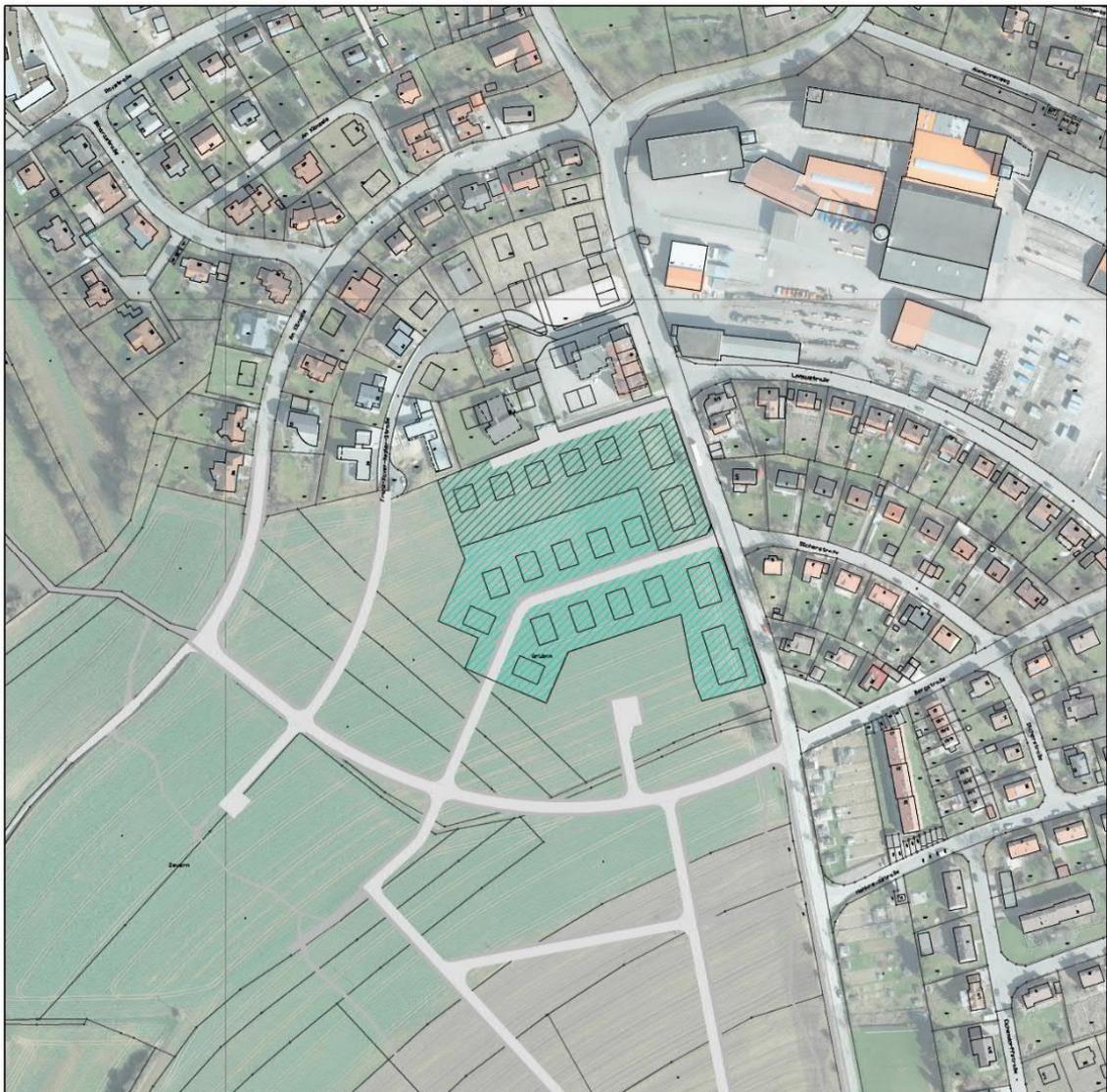
4.6 Die Baugrenzen setzen den Rahmen zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes in Bezug auf die Lage der Gebäude. Die Baufelder bieten dabei mit 15 m und 18 m Tiefe ausreichend Spielraum zur Positionierung der Gebäude. Die Baugrenzen haben zur geplanten Straße 3 m und 5 m Abstand, um grundsätzlich eine Zone mit Vorgärten vorzusehen. Da die nördliche Reihe aus tieferen Grundstücken besteht, ist dort mehr Platz für das Abrücken verfügbar, so dass dort der zur Straße südausgerichtete Freibereich großzügiger angelegt ist. Für das mit unbebauten Vorgärten geprägte Straßenbild und zugunsten der Verkehrssicherheit sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume straßenseitig nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die **Fläche für Stellplätze** ist den Grundstücken entlang der Alte Krauchenwieser Straße zugeordnet, um die Breite und Anzahl der Zufahrten über den Gehweg mit Grünstreifen zu reduzieren.

4.7 Die Stellung der baulichen Anlagen ist senkrecht oder parallel zur Straße auszurichten, um ein geordnetes Straßenbild zu erzeugen. Für die Grundstücke im Kurvenbereich, wo zwei Ausrichtungen aufeinandertreffen, besteht die Wahl für die eine oder andere Orientierung, so dass hier innerhalb der Gesamtordnung die individuell geeignetste Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

4.8 Die öffentlichen Verkehrsflächen bilden die notwendige Erschließung. Die bestehende Alte Krauchenwieser Straße dient dem Wohngebiet als Sammelstraße mit beidseitig geplanten Gehwegen und erschließt die direkt an ihr liegenden Grundstücke. Die abzweigende neue Straße mit einseitigem Gehweg ist so dimensioniert, dass Begegnungsverkehr störungsfrei möglich ist und sie dem Charakter der Anliegerstraße gerecht wird. Sie endet zunächst mit einem Wendepplatz. Eine Verbindung mit dem weiteren Straßennetz ist zukünftig geplant (s. folgende Abbildung).



Zukünftige Erschließungsoption – Gesamtkonzept mit aktuellem Plangebiet

4.9 Mit dem **Anpflanzen von Bäumen** als Reihe entlang der Alte Krauchenwieser Straße erhält die hier vorgesehene dichtere Baustruktur ein lebendiges Gegengewicht und die Straße ein durchgehendes Gestaltungselement. Der **Grünstreifen** mit der Baumreihe trennt den Geh- und Radweg von der Fahrbahn.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen über die bestehende Leitungsinfrastruktur der Alte Krauchenwieser Straße gesichert.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Stadt. Daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha, von denen 1.200 m² für Verkehrsflächen genutzt werden. Öffentliche Grün- und Spielbereiche sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplans, da hierzu im FNP Flächen direkt südlich angrenzend dargestellt sind (s. Seite 4), die bei der weiteren Planung entwickelt werden.

8. Umweltbelange und 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. Auch ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verletzt werden.

Mit dem Bericht (Umweltinformation, Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, 8.12.2021) und der ergänzenden Feldlerchenkartierung (29.6.2022) werden die naturschutzfachlichen Schutzgebiete sowie die relevanten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Prognose der Umweltauswirkungen stellt fest, dass weder artenschutzrechtliche Aspekte der Planumsetzung entgegenstehen noch das geplante Wohngebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führt.

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 01-210 „Alte Krauchenwieser Straße II“ Sigmaringen

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; Rechtsgrundlagen s. Seite 19).

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 – variiert.

2.2 Die Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

s. Planeinschrieb – variiert.

In Vollgeschossen bleibt die Fläche von Garagen bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

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

s. Planeinschrieb – variiert (zwingend/maximal).

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 – variiert.

ED - Einzel- oder Doppelhaus

o - offene Bauweise mit Einzel-/Doppelhäusern oder Hausgruppen

Wenn ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte an die Grenze gebaut wird, muss nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 LBO öffentlich-rechtlich gesichert sein, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

s. Planeintrag

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO „grenzprivilegierten“ Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind entgegen § 23 Abs. 5 BauNVO straßenseitig nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig. Andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

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 – variiert.

Für Situationen, wo bei den benachbarten Grundstücken voneinander abweichende Ausrichtungen vorgegeben sind, besteht die Wahl für die eine oder andere Orientierung.

3.4 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.

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

s. Planeintrag

Der Wendepplatz ist nach § 9 Abs. 2 BauGB befristet, bis die Straße mit dem weiteren Netz verbunden ist. Folgenutzung ist ein allgemeines Wohngebiet.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

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

s. Planeintrag

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. Baumart, Größe und weitere Details sind in den örtlichen Bauvorschriften beschrieben.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan 01-210 „Alte Krauchenwieser Straße II“ Sigmaringen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Krauchenwieser Straße II“ 01-210, Gemarkung Sigmaringen, in der Fassung vom 30.6.2022.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Ziele der örtlichen Bauvorschriften sind,

- 1.) eine eindeutig messbare und entsprechend unterschiedlicher Dachformen aufeinander abgestimmte **Höhenentwicklung** zu erhalten, die sowohl mit Mindest- als auch mit Höchstmaßen gesteuert wird.
- 2.) mit der Art der **Dachformen** durch klare und gleichartige Gebäudekubaturen zur Einheitlichkeit der Siedlungsbereiche und zum geordneten Zusammenwirken der einzelnen Gebäude beizutragen;
- 3.) mit der erhöhten **Stellplatzverpflichtung** dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen, so dass öffentliche Verkehrsflächen nicht für den ruhenden Verkehr genutzt werden;
- 4.) durch die Anlage **befestigter Flächen** mit wasserdurchlässigen Belägen den Oberflächenabfluss zu verringern;
- 5.) durch die Beschränkung der Höhe von grenznahen **Stützmauern** die geplante Geländegestaltung gegenüber angrenzenden Grundstücken ohne größere Abgrabung oder Anfüllung am bestehenden Höhenverlauf zu orientieren;
- 6.) durch die Art und das Maß der **Einfriedungen** zur Qualität des Straßenraumes beizutragen und bei Zufahrten mehr Verkehrssicherheit zu geben;
- 7.) durch eine gleichartig angelegte **Baumreihe** das Straßenbild der Alte Krauchenwieser Straße durchgehend als besondere Wegeverbindung zu prägen.

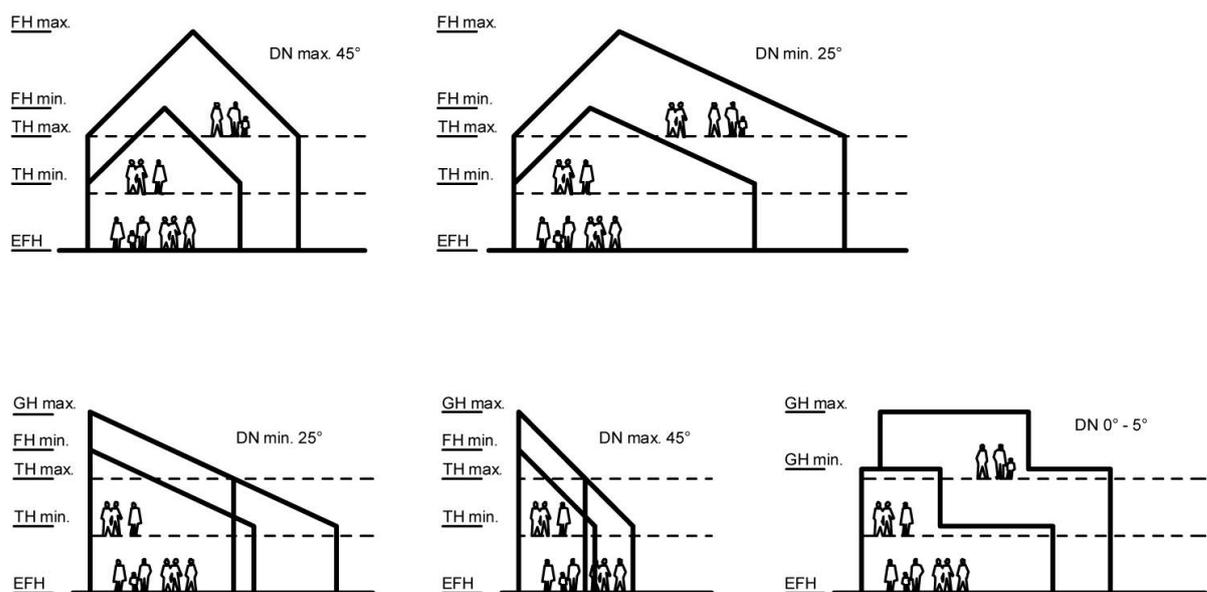
ÖBV 1 Die Höhe baulicher Anlagen

s. Planeinschrieb

Mit dem Rahmen der Höhen werden maximale und minimale Gebäudeaußenmaße für Hauptanlagen bestimmt, um neben der Geschosszahl die Höhenentwicklung eindeutiger zu bestimmen. Das Höchstmaß GH_{max} gilt ebenso für andere bauliche Anlagen, jedoch nicht für untergeordnete Bauteile mit haus- oder umwelttechnisch begründet erforderlicher Höhe.

Unterschieden wird zwischen **Gebäudehöhe (GH)**, **Traufhöhe (TH)** und **Firsthöhe (FH)**, Die ‚Gebäudehöhe‘ bezieht sich auf Gebäude mit Flachdach. Die ‚Traufhöhe‘ gilt für Gebäude mit Sattel- oder Pultdach, die ‚Firsthöhe‘ für Gebäude mit Satteldach, Pultdach oder versetzten Pultdächern, wobei beim Pultdach die maximale Firsthöhe der maximalen Gebäudehöhe eines Flachdachgebäudes entspricht. $FH(PD)_{max.} = GH_{max.}$

Die folgenden Schemaschnittzeichnungen erläutern die jeweiligen Mindest- und Höchstmaße im Zusammenspiel mit den Dachformen:



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

Die zulässigen Höhen berücksichtigen die üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau, stehen in Beziehung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und ermöglichen dabei ein zusätzliches oberstes Geschoss (Dachgeschoss/Staffelgeschoss), das nach § 2 Abs. 6 LBO kein Vollgeschoss ist.

Überschreitungen der GH / FH sind für die Aufständigung von Photovoltaik- und Solarthermie- sowie untergeordnete notwendige haustechnische Anlagen bis max. +1,00 m Höhe zulässig.

ÖBV 2 Die Dachformen und Dachneigungen (DN)

s. Planeinschrieb

Für Hauptgebäude sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig. Außer den reinen Dachformen **Flachdach (FD)**, **Sattel- und Pultdach (SD/PD)** sind versetzte Pultdächer sowie asymmetrische Satteldächer zulässig. **Dachaufbauten** und Einschnitte sind zulässig, wenn sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind und die Hauptdachform deutlich erkennbar bleibt (z.B. min. 1 m unterhalb des Firstes; min. 1 m Abstand vom Ortgang; in Summe maximal 50% der Gebäudelänge; ohne Unterbrechung der Trauflinie). Dachaufbauten sind mit von der Hauptdachform abweichender Dachform zulässig, jedoch für ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Das Gleiche gilt für untergeordnete Anbauten (z.B. deutlich unterhalb der Traufhöhe; straßenabseitig; geringe Grundfläche, in Relation zum Gesamtgebäude untergeordneter Raum).

Bei Gebäuden mit Flachdach sind Dachgeschosse als **Staffelgeschoss** zulässig, indem sie mit allseitigem Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand angelegt werden. Bei Wänden mit einem Abstand von Baugrenzen, der mindestens der Gebäudehöhe entspricht, kann ein Dachgeschoss ohne Rücksprung zugelassen werden.

Weitere Ausnahmen von den Regeln zu Dachaufbauten und Staffelgeschossen können gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn sie das Bild der zweigeschossigen Gebäudehöhen nicht stören.

ÖBV 3 Stellplätze

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.

ÖBV 4 Befestigte Flächen

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.

ÖBV 5 Stützmauern

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. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

ÖBV 6 Einfriedungen

Straßenseitige bauliche Einfriedungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Gehölzpflanzungen (Hecken, s. Pflanzliste unten) sind als straßenseitige Einfriedung bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ein 3 m Mindestabstand zu Ein-/Ausfahrten gewahrt bleibt.

ÖBV 7 Bäume

Für die festgesetzten Straßenbäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste unten), die als Hochstamm mit 4,5m hohem Lichtraumprofil zur Straße auszubilden sind. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Falls Befestigungen im Trauf- und Wurzelbereich erforderlich sind, sind die Wurzeln durch fachgerechte Wurzelbrücken vor Druck und Beschädigung zu sichern sowie die Fläche wasserdurchlässig anzulegen. Pro Baum sind mind. 12 m³ Wurzelraum mit einer Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen sind.

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>	<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u>
Spitzahorn - <i>Acer platanoides</i>	Obsthochstämme
Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>	Wild-Apfel - <i>Malus domestica</i>
Esskastanie - <i>Castanea sativa</i>	Holz-Birne - <i>Pyrus pyraeaster</i>
Rotbuche - <i>Fagus sylvatica</i>	Feldahorn - <i>Acer campestre</i>
Walnussbaum - <i>Juglans regia</i>	Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel - <i>Populus tremula</i>	Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i>
Traubeneiche - <i>Quercus petraea</i>	Vogelbeere - <i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche - <i>Quercus robur</i>	Elsbeere - <i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde - <i>Tilia cordata</i>	Schwarz-Erle - <i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde - <i>Tilia platyphyllos</i>	Grau-Erle - <i>Alnus incana</i>

Sträucher

Kornelkirsche - *Cornus mas*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Gewöhnlicher Hasel - *Corylus avellana*
Zweiggriffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Faulbaum - *Frangula alnus*
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Echter Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*
Hundsrose - *Rosa canina*
Weinrose - *Rosa rubiginosa*
Grau-Weide - *Salix cinerea*
Purpur-Weide - *Salix purpurea*
Fahl-Weide - *Salix rubens*
Sal-Weide - *Salix caprea*
Mandel-Weide - *Salix triandra*
Korb-Weide - *Salix viminalis*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Roter Holunder - *Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

§ 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

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" (27.10.2021) zu folgen.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

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

Aufgrund des gegebenen Kf-Wertes der anstehenden Böden ist eine oberflächennahe Regenwasserversickerung gemäß DWA-Regelwerk A 138 nicht durchführbar. Eine Regenwassernutzung als Brauchwasser kann in Betracht gezogen werden.“

Es wird angeregt, Flachdächer (Garagen) sowie flach geneigte Dächer 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. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. (gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG, Artenschutz)

8. 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. Zudem 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 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

9. Dachbegrünung

Für Flachdächer wird bei Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports eine mindestens extensive Begrünung mit einer Substratstärke von > 10 cm empfohlen, um den Oberflächenabfluss zu verringern und verzögern, Lebensraum für Insekten zu bieten und kleinklimatisch ausgleichend zu wirken.

10. 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>

11. Insekten- und fledermausschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse empfohlen. Die Leuchten sind streulichtarm auszubilden, so dass eine Lichtwirkung gezielt auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dient ein Verzicht auf Beleuchtung während der ganzen Nacht.

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)



Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und uns Menschen. Sie liefern Nahrungsmittel, sind ein wichtiger Bestandteil des Wasserkreislaufs und können als Filter und Puffer für Schadstoffe wirken. Um die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, ist er durch das Bundes-Bodenschutzgesetz geschützt. Bei Bauarbeiten müssen daher einige Punkte berücksichtigt werden:

- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasser-versickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten.
- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.
- **Erdaushub** ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern und vor Befahrung zu schützen. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m, Unterbodenmieten nicht höher als 3 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Bei einer voraussichtlichen Lagerdauer über 2 Monate sollten Sie die Mieten mit Luzerne, Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, so bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor Vernässung und starker Austrocknung.
- **Die Verwertung** des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wiederverwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.
- **Fremdmaterial** kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial verwendet werden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.
- **Verunreinigungen** des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden, hierbei ist auf eine sachgemäße Lagerung während der Bauarbeiten zu achten. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden.
- **Schädliche Bodenveränderungen** des Bodens wie etwa ein auffälliger Geruch, Verfärbungen, Ablagerungen von Öl o. Ä. sind dem Landratsamt Sigmaringen zu melden. In diesem Fall ist der Aushub getrennt von verwertbarem Material zu lagern und nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu untersuchen und dementsprechend zu entsorgen oder zu verwerten.

Merkblatt für „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen“

Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG)

I. Genehmigungspflicht:

Im Außenbereich sind Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen ab **500 m²** Auffüllfläche **oder** ab **2 m** Höhe bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens und nicht die Anzahl oder die Größe der betroffenen Parzellen ausschlaggebend.

II. Allgemeines:

1. Vorrangig einer Genehmigung ist eine selbstständige Auffüllung bzw. Abgrabung im Außenbereich zum Zwecke der Bodenverbesserung und/oder Bewirtschaftungserleichterung für eine vorhandene, in der Regel landwirtschaftliche Nutzung und Bodenrekultivierung mit standortgerechtem, unbelastetem Bodenmaterial.
2. **Nicht erlaubt** sind Auffüllungen/Geländeänderungen selbst mit kleinsten Mengen Erde im Bereich von
 - Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern, geschützten Biotopen, wie beispielsweise Streu- und Nasswiesen oder Feld- und Ufergehölzen,
 - Uferrandstreifen bei Fließgewässern mit einem Abstand von zehn Metern von der Böschungsoberkante,
 - Natura-2000-Gebieten, soweit die Auffüllungen/Geländeänderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können,
 - Moorböden, die mit einem mineralischen Material aufgefüllt werden sollen,
 - Wasserschutzgebieten (Zone I und II) und
 - Überschwemmungsgebieten.
3. Liegt die aufzufüllende Fläche beispielsweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, ist - auch wenn eine baurechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist - eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach der einschlägigen Landschaftsschutzgebietsverordnung vorliegen, prüft die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes auf Antrag.

Hinweise:

- a) Bei einer geplanten Auffüllung in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren

Wasserbehörde des Landratsamts erkundigen.

- b) Auch bei einer geplanten Auffüllung unter der Genehmigungsgrenze von **500 m²** Grundfläche bzw. **2 m** Auffüllhöhe sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes oder dem örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten erkundigen.

III. Antrags- und Planunterlagen:

Folgende Unterlagen sind für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens in 4-facher Ausfertigung vorzulegen:

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Antrag zur Genehmigung einer Erdauffüllung/Erdaufschüttung).
- Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000.
- Flurkartenauszug mit eingezeichneter und vermaßter Auffüllfläche.
- Vermaßte Geländeschnitte (quer und längs), aus dem die Geländehöhe vor und nach der Auffüllung hervorgeht und in denen auch die an die Auffüllung angrenzenden Grundstücke enthalten sind.
- Bilanzierung des Eingriffs und Vorschläge für die Ausgleichsregelung.

Hinweise:

- a) Ein entsprechender Antrag ist über die betroffene Gemeinde/Stadt an das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht (bei baurechtlicher Genehmigung) oder an den Fachbereich Umwelt (bei naturschutzrechtlicher Genehmigung) zu richten.
- b) Die Anforderung zusätzlicher Unterlagen (z. B. bodenkundliches Gutachten bei rutschungsgefährdetem Gelände) bleibt vorbehalten.

IV. Gebühr

Die Gebühr für die Erteilung der bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG) beträgt:

Genehmigung von Auffüllungen mit Ausnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,50 € pro m ³ , mindestens 200,00 €
Genehmigung von Auffüllungen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,20 € pro m ³ , mindestens 100,00 €

Ist im Zusammenhang mit einer naturschutzrechtlichen Entscheidung zugleich eine Entscheidung nach anderen Vorschriften zu treffen, so werden die dafür vorgesehenen Gebühren gesondert erhoben.

V. Ordnungswidrigkeit:

Wer unerlaubt mit einer genehmigungspflichtigen Auffüllung beginnt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld geahndet werden kann.