

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“,

Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern

Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

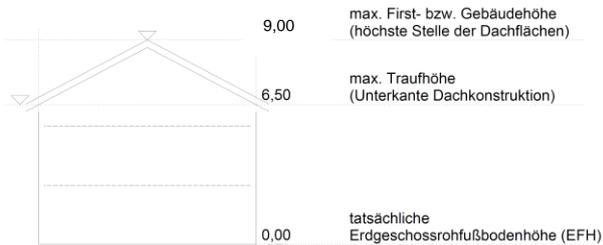
Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

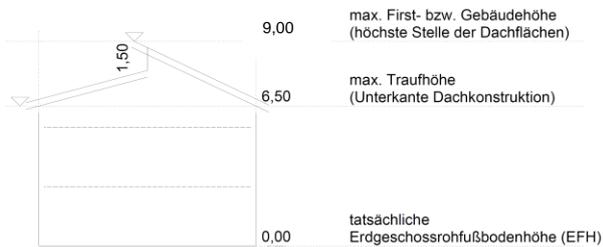
	II mit HB	I m HB
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach FH (Firsthöhe) max.:	9,00 m	6,80 m
Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach TH (Traufhöhe) max.:	6,50 m	4,20 m
Pultdach GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m	6,50 m
Flachdach GH (Gebäudehöhe Attika) max.:	7,00 m	4,20 m

II Vollgeschosse

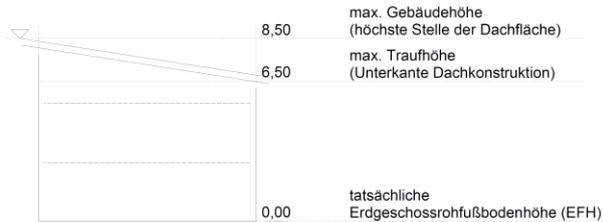
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeldach etc.)



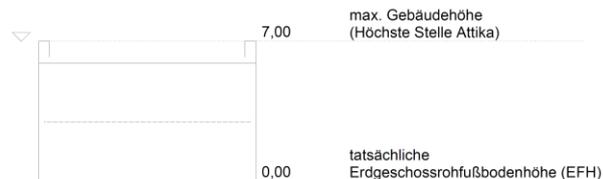
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach

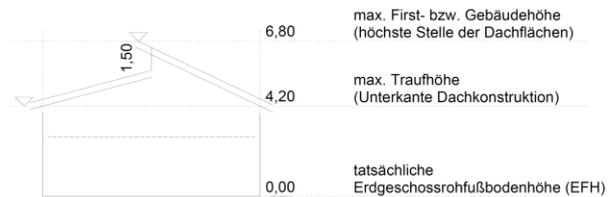


I Vollgeschoss

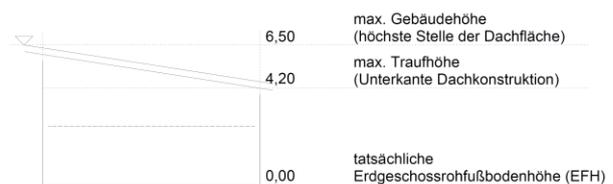
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeldach etc.)



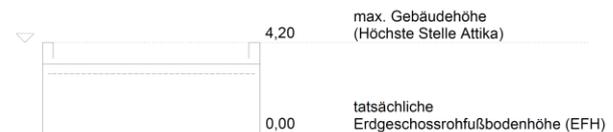
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

Die mit "Sichtfeld" gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche und Versickerung/Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Flächen die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 Maßnahme 1: Bodenschutz, Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Boden-mieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zwischenzulagern. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Oberboden der zu überbauenden Flächen soll nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufgetragen werden.

1.11.2 Maßnahme 2: Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels Regenwasserkanal in der öffentlichen, mit V+R Versickerung/ Retention gekennzeichneten Grünfläche zur Versickerung (Flächenversickerung mit Funktion als Verdunstungsfläche) gebracht werden.

1.11.3 Maßnahme 3: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.11.4 Maßnahme 4: Dunkelkorridor mit Heckenstrukturen

Die öffentliche Grünfläche entlang der östlich liegenden Grenze zu der bestehenden Wohnbebauung mit Hecken, ist als durchgängiger Dunkelkorridor mit Heckenstrukturen und als Transferraum für Fledermäuse zu erhalten. Im Dunkelkorridor sind beleuchtete Fußwege oder andere Erschließungswege ausgeschlossen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

1.11.5 CEF-Maßnahmen 5: Anlage von Buntbrache und Schwarzbrache für Feldlerchen, Gemarkung Pflummern, Gewinn Hart, Flurstück Nr. 515

(Vorgezogene Vermeidungsmaßnahme (CEF-Maßnahme) nach § 44 BNatSchG, rechtsverbindliche Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag)

Die Maßnahmenflächen für Feldlerchen werden mit einer Mischung aus Buntbrache und Schwarzbrache von mindestens 0,15 ha/Revier, somit mind. 0,3 ha Größe, mit einer Mindestbreite von 10 m, einem Abstand von 50 m zu kleineren Gehölzen und 100 m zu größeren geschlossenen Gehölzkulissen, Wald oder Gebäuden und ausreichend Abstand zu Wegen angelegt.

Die Maßnahmenfläche auf dem Flurst. Nr. 515 ist ca. 0,3 ha groß und liegt auf der Gemarkung Pflummern in ca. 0,5 km Entfernung zum Geltungsbereich.

Auf den Maßnahmenflächen sind weder Dünger noch chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Während der Brutperiode der Feldlerche von Anfang April bis August darf keine Bodenbearbeitung oder Mahd auf den Maßnahmenflächen stattfinden.

Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird.

Auf der Fläche mit Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Im Folgejahr ist eine Selbstbegrünung bis zum 15.11. des Jahres zu dulden. In dieser Zeit sind keine Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist jedoch ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig.

Für die Buntbrache erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aus-saatdichte (ca. 2-3 g/m²) bis spätestens 31.03. angesät. Die Buntbrache sollte 3-5 Jahre ungestört bleiben, danach Umbruch und Neueinsaat. Damit die Vegetation nicht zu dicht wird, wird die Fläche alle 3 - 5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern darf nicht vor dem 01.09. erfolgen.

Die Kontrolle der Umsetzung der Maßnahme und der Einhaltung des Pflegekonzeptes erfolgt durch die Stadt.

1.11.6 Maßnahme 6: Pflanzen von Feldhecken

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag)

Auf den Flurstücken Nr. 521 und 522 auf Gemarkung Pflummern (Sportplatzfläche und Grasweg, Eigentum der Stadt Riedlingen sind Feldhecken neu zu pflanzen. Auf den gekennzeichneten Flächen mit insgesamt ca. 0,15 ha sind Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen. Die Feldhecken sind im Abstand von ca. 10 bis 15 Jahren zur Verjüngung in wechselnden Abschnitten auf den Stock zu setzen.

Auf dem Flurstück Nr. 515 auf Gemarkung Pflummern (Gewann Hart, Eigentum der Stadt Riedlingen) sind ebenfalls Feldhecken neu zu pflanzen. Auf den gekennzeichneten Flächen mit insgesamt ca. 0,45 ha sind Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen. Die Feldhecken sind im Abstand von ca. 10 bis 15 Jahren zur Verjüngung in wechselnden Abschnitten auf den Stock zu setzen.

Entlang der gepflanzten Feldhecken auf Flurstück Nr. 515 sind Blühstreifen durch Buntbrache auf insgesamt ca. 0,34 ha als Nahrungsflächen vor allem für Feldvögel zu entwickeln. Für die Buntbrache erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte (ca. 2-3 g/m²) bis spätestens 31.03. angesät. Die Buntbrache sollte 3-5 Jahre ungestört bleiben, danach Umbruch und Neueinsaat. Damit die Vegetation nicht zu dicht wird, wird die Fläche alle 3 - 5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern darf nicht vor dem 01.09. erfolgen.

Die Artenwahl richtet sich nach folgender Pflanzenliste. Es sind gebiets- und standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die nachweislich aus Vermehrungsgut gebietsheimischer Herkunft stammen:

Pflanzenliste: Feldhecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.11.7 Ökokontomaßnahme Stadt Riedlingen: Nasswiese auf Flurstück 1123

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits an Ökopunkten wird die Ökokontomaßnahme „Nasswiese auf Flurstück 1123“ der Stadt Riedlingen (INGENIEURBÜRO FUNK 2022) herangezogen. Mit dieser Maßnahme stehen 78.892 Ökopunkte zur Verfügung und werden vollständig dem Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ in Pflummern zugeordnet.

Beim nördlichen Teil des Flurstücks 1123, Gemarkung Riedlingen, handelt es sich um ein Schilfröhricht, das im Nordosten durch den Wassergraben und durch den städtischen Bauhof begrenzt wird. Das Schilfröhricht reicht im Süden bis zu einem teilweise schon zugewachsenen Wassergraben. Der an diesen Wassergraben südlich anschließende Grundstücksteil dieses Flurstückes wird landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt.

Auf dem Flurstück soll auf einer Fläche von 5.765 m² die Intensivwiese in eine Nasswiese umgewandelt werden. Ziel ist die Entwicklung einer Nasswiese (Biotoptyp 33.20) inklusive Entwicklung einer Hochstaudenflur und die naturnahe Entwicklung eines Grabens.

Die bisherige Nutzung der Intensivwiese wird extensiviert. Die Nasswiese soll sich aus dem Artenpotential der Nachbarflächen selbst entwickeln. Die Aushagerung erfolgt über eine vorläufige zweischürige Mahd, das Schnittgut wird abgefahren.

Um den teilweise zugewachsenen südlichen Graben, der das Schilfröhricht von der Intensivwiese trennt, durch eine zusätzliche Wasserzuführung zu aktivieren und die direkt anschließenden Wiesenfläche dadurch stärker zu vernässen, soll dem südlichen Wassergraben zusätzliches Wasser zugeführt werden. Hierzu wird ein Überleitungsgraben von einem nördlich gelegenen Graben angelegt.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Straße und der Grünfläche sind großkronige Einzelbaumhochstämme 1. Ordnung als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 15 m, vom Straßenrand mind. 1,50 m. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Lage des Baumes kann in der Achse parallel zur Grundstücks(Straßen)grenze verschoben werden.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume (klimaresistent, für Straßenraum)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia tomentosa	Silber-Linde

1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugelände angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert wird. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK BW) eine Hinweisfläche für Rutschungen eingetragen.

Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich

zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.7 Baufeldfreimachungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

2.8 Beschränkung der Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und im Bereich von Grünflächen sind nur in notwendigem Umfang und erforderlicher Leuchtstärke zu errichten. Die Lichtverteilung ist auf die zu beleuchtenden Objekte zu beschränken. Es ist grundsätzlich von oben nach unten anzustrahlen und eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m an Wegen und Straßen zu wählen. Es sind Leuchtgehäuse zu verwenden, die nicht über die Horizontale hinaus abstrahlen (Full-cut-off-Leuchten mit flacher Abdeckscheibe, ULR = 0 %). Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) und geringem Blauanteil (Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht konstruiert sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 40 °C nicht überschreiten.

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Gärten westlich des Rehmweges von Beleuchtungseffekten abgeschirmt werden. Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u.a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind Beleuchtungsanlagen in den Gärten entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ausschließlich insektenfreundliche und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zulässig. Eine indirekte Anstrahlung der Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie permanente Beleuchtungen während der gesamten Nacht sind unzulässig.

2.9 Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen, mit einem Deckungsgrad von mind. 15%. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Zehntscheueräcker 4“,****Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern****Landkreis Biberach**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Dachdeckungen, Fassadenmaterialien und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

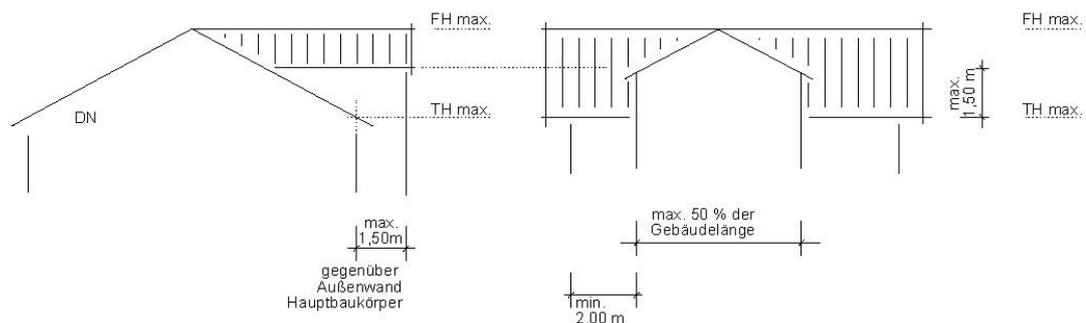
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel**5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)**

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

An einer Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen), müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

10. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Beläge sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen

8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offenerporiger Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung
13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 21.10.2024

Riedlingen, den 21.10.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Marcus Schafft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Zehntscheueräcker 4“

Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss _____ 09.10.2019

Öffentliche Bekanntmachung _____ 11.12.2019

Billigungsbeschluss _____ 17.05.2021

Öffentliche Bekanntmachung _____ 26.05.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit _____ 04.06.2021 – 05.07.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange _____ 04.06.2021 – 05.07.2021

Entwurfsbeschluss _____ 21.10.2024

- Öffentliche Bekanntmachung _____

- Veröffentlichung des Entwurfs _____

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Behörden _____

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt: _____ Riedlingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

_____ Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich _____ Riedlingen, den _____

_____ Bürgermeister