



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 16
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
10	Begründung – Sonstiges 42
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 44
12	Begründung – Bilddokumentation 45
13	Verfahrensvermerke 46

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

**Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

## 2.4 Z ....

### **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**

Die Vollgeschossdefinition ist der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

## 2.5 WH .... m

### **Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß**

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus minimalem (bergseitigem) und maximalem (talseitigem) Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt): am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschlusseiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres,

Zwerggiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)

## 2.6 FH .... m

### Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablone)

## 2.7 0

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)



## 2.8

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)



## 2.9

**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.10 Untergeordnete Neben-  
anlagen und Einrichtun-  
gen in den privaten  
Grundstücken**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Neben-  
anlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb  
der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die oben ge-  
nannten Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen be-  
stimmt:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)  
wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegen-  
über dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwi-  
schen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für  
Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur  
Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen  
Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die  
Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6  
i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**2.11 Höchstzulässige Zahl der  
Wohnungen in Wohnge-  
bäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden be-  
trägt 3 pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**2.12**



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhal-  
ten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zu-  
lässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

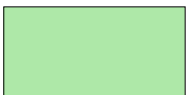
**2.13**



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)


**2.14**



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün,  
Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)



- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet**  
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.17 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.18 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**  
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.19 Lärmschutzfestsetzung

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind

- die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" der Gemeinde Hochdorf

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Bachäcker" (Fassung vom 26.11.1969, rechtsverbindlich mit Genehmigung vom 08.11.1971) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" der Gemeinde Hochdorf

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bachäcker" (Fassung vom 26.11.1969, rechtsverbindlich mit Genehmigung vom 08.11.1971) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Dachformen für Hauptgebäude;** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von

Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für überdachte Stellplätze und Garagen sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

- 3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude** In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- |            |           |
|------------|-----------|
| <b>SD:</b> | 20 - 38 ° |
| <b>WD</b>  | 16 - 32 ° |
| <b>PD:</b> | 8 - 24 °  |
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung, z.B. bei Garagen und Nebenanlagen) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.5 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrü- nung zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungsele- mente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

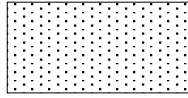
- 3.6 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.7 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken**
- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 3.8 Geländeänderungen in dem Baugebiet**
- Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
  - Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
  - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Geländeabtrag 1,00 m und für Geländeauftrag 1,00 m.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

## 4 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

---

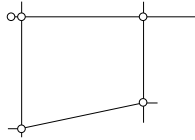
- 4.1 **Wasserschutzzone III und IIIA** Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und III A des Wasserschutzgebietes "WSG Hochdorf" (Nr. 426149) im Sinne des § 51 WHG.  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)  
Hinweis: Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes

5.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

3 8 0

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

#### **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO 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.

Gemäß § 21a LNatSchG BW sind Gärten insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Eine Schotterung zur Gestaltung von privaten Gärten ist keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

5.5

#### **Förderung der Artenvielfalt**

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, die Verschattung von Gebäuden sollte vermieden werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.



Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

## 5.6 Nachhaltige Ressourcennutzung

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

## 5.7 Immissionsschutz

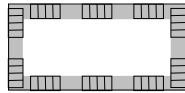
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Maßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" und der Bundesstraße B 30 zu treffen. Diese sind ggf. im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln. Hierbei sind unter anderem das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109, die Grundrisorientierung, aktive Lüftungsanlagen und ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen zu bestimmen.

## 5.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Vögeln erfolgen und mit der Unteren

Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abgestimmt werden. Rodungen und Gehölzschnitte sind nur außerhalb der Schutzzeiten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässig (nur vom 01.10. – 28.02.). Sind Rodungen oder Gehölzschnitte innerhalb des Schutzzeitraumes nötig, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen, welcher den Verbotstatbestand von §§ 39 und 44 BNatSchG ausschließt.

5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Oberes Ribtal" (Nr. 4.26.037), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.10



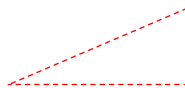
**Wasserfläche**; hier verdoltes Gewässer "Ortsbach" (ID 12622), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.11



**Gewässerabstand**; der Bereich soll möglichst von Bebauung freigehalten werden, um eine zukünftige Freilegung des verdolten "Ortsbachs" zu ermöglichen (siehe Planzeichnung)

5.12



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche

- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnismisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 5.14 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen 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.

#### 5.15 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (möglichst im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informa-

tionen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Für geplante Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## 5.16 Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten ca. 150 m voneinander betragen. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.17 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Hochdorf vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Durch Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der

elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Maßnahme erfolgt in der Nähe des Bahnüberganges (BÜ) in km 140,685. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straße oder Zufahrten muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens 50,00 m Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) während und nach den Baumaßnahmen erhalten bleiben.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder (überdachte) Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Hochdorf, Hauptstraße 29, eingesehen werden.

## 5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Hochdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.11.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.08.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.08.2022. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.08.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Bachäcker" (Fassung vom 26.11.1969, rechtsverbindlich mit Genehmigung vom 08.11.1971) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

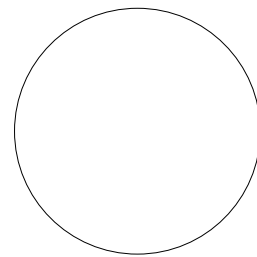


#### §4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Hochdorf treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hochdorf, den 05.12.2022

.....  
(Stefan Jäckle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Nordwesten des Hauptortes Hochdorf. Der Bereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bachäcker" (Fassung vom 26.11.1969, rechtsverbindlich mit Genehmigung vom 08.11.1971).
- 7.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bachäcker" zu ändern, um Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Hierfür sieht die Gemeinde vor, dass ursprüngliche Festsetzungskonzept aufzuweiten, um eine Anpassung an moderne Bauweisen zu ermöglichen.
- 7.1.1.3 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 7.1.1.16 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich im Nordwesten des Hauptortes Hochdorf. Der Bereich ist bereits vollständig mit Gebäuden und Nebengebäuden bebaut. Erschlossen wird der Bereich über die "Schubertstraße".
- 7.1.2.2 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches am nördlichen Siedlungsrand von Hochdorf. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Osten liegen Gewerbegebäude. Nördlich liegt eine weitere Häuserreihe, jenseits verläuft die Bahnlinie "Ulm-Friedrichshafen". Im Osten grenzt die "Bahnhofstraße" an. Nördlich der Bahnlinie schließt die freie Landschaft an. Das Plangebiet ist vollständig durch die "Schubertstraße" erschlossen und alle Grundstücke sind bebaut. Es handelt sich um kleinteilige Bebauung mit Gartenflächen, in denen vereinzelt Gehölze wachsen. Östlich des Plangebietes verläuft der in diesem Abschnitt verdolte "Ortsbach".

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 380, 396/6 (Teilfläche), 396/26 (Teilfläche), 836/1 (Teilfläche), 836/2, 863/3, 863/4, 863/5, 863/6, 864/1, 864/2, 864/3 und 864/4.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom mittleren (schwäbischen) Albvorland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Gebäude sowie Nebengebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu dient der Ausschöpfung von vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen. Hierfür sieht die Gemeinde vor, dass ursprüngliche Festsetzungskonzept aufzuweiten, um eine Anpassung an moderne Bauweisen zu ermöglichen. Die geplanten Änderungen umfassen u.a. flexiblere Baugrenzen, die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse, das Entfallen der Geschossflächenzahl, die Anpassung der Gebäudehöhen, die Zulässigkeit weiterer Dachformen, die Zulässigkeit von 3 Wohneinheiten in Einzellhäusern sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und so dem Ziel des Grundsatzes vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen**

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen

Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse  
"Landesentwicklungsachsen" Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß)
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
- A III 2.1.4 Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung: Ulm/Neu-Ulm-Laupheim-Biberach

- B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungs-Struktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschafts-spezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
  - B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
  - B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Donau-Iller.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Hochdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 27.11.1998). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu konkretisieren diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen, in dem das ursprüngliche Festsetzungskonzept aufgeweitet werden soll.

7.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

7.2.4.3 Die Systematik der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.4 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu leiten sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **7.3.1 Stand vor der Änderung**

7.3.1.1 Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Bachäcker" (rechtsverbindlich seit 19.02.1970) ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse (I), der Grundflächenzahl (0,4) und der Geschossflächenzahl (0,5) bestimmt.

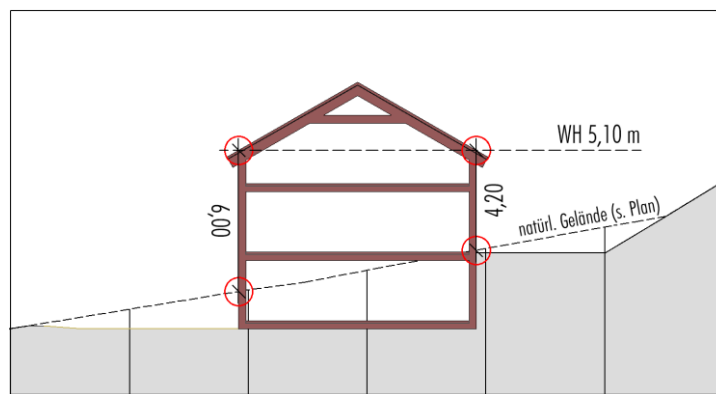
## 7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Im Änderungsbereich wird fortführend ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt.
- 7.3.2.2 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird Zahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Dagegen wird die Geschossflächenzahl gestrichen.

## 7.3.3 Planungsrechtliche Vorschriften

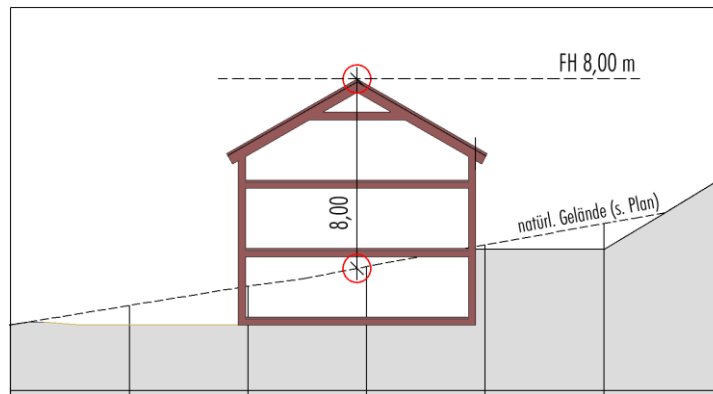
- 7.3.3.1 Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 7.3.3.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,40 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und an der angrenzenden bestehenden Bebauung.
  - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten; Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First-/ und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.



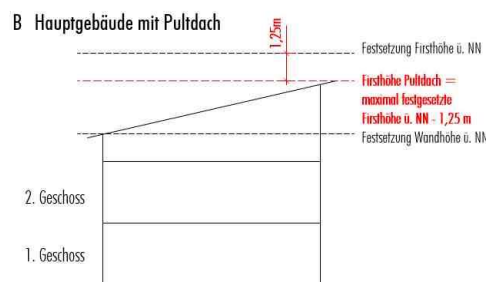
Beispiel zur Ermittlung der Wandhöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe sind beispielhaft.





Beispiel zur Ermittlung der Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Firsthöhe sind beispielhaft.

- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



7.3.3.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.

7.3.3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen. Darüber hinaus wurden durchgezogene Baugrenzen statt Baufenster festgesetzt, die im Unterschied zum ursprünglichen Bebauungsplan "Bachäcker" weiter gefasst sind, sodass eine Nachverdichtung in diesem Bereich möglich ist. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.3.3.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
- 7.3.3.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

#### **7.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.3.4.1 Das Baugebiet ist über die "Bahnhofstraße" an das Verkehrsnetz angebunden.

#### **7.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 7.3.5.1 Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmimmissionen ein. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Bericht-Nr. 20-019/a vom 20.01.2022) ermittelt und bewertet. Die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 30 sowie der Bahnstrecke "Ulm – Friedrichshafen" wurden gemäß den Anforderungen der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet. Des Weiteren wurden die Gewerbelärmimmissionen gemäß den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Zudem wirken die Sportlärmimmissionen der nördlichen und nordwestlichen Sportanlage auf das Plangebiet ein. Diese wurden gemäß den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet.
- 7.3.5.2 Die Ergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes "Bachäcker" tagsüber und nachts auf allen Geschossebenen und im gesamten Plangebiet trotz berücksichtigter Bestandsbebauung teilweise deutlich überschritten werden.
- Im Erdgeschoss treten Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) von bis zu 11 dB im Tageszeitraum auf. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird um mindestens 1 dB bis 18 dB

überschritten. In den oberen Geschossebenen treten noch deutlichere Überschreitungen von tags bis zu 12 dB und nachts bis zu 20 dB auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden demnach ebenfalls auf allen Geschossebenen überschritten. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gibt es einzelne Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird.

Da das Plangebiet bereits komplett bebaut ist, kommt es durch die Bestandsbebauung zu einer Abschirmung. Je nach Grundstück und Lage des Gebäudes treten höhere oder geringere Überschreitungen und kleinräumige Einhaltungen auf. Ein einheitliches Lärmschutzkonzept lässt sich daher nicht ableiten. Aus diesem Grund soll der Konflikt auf Baugenehmigungsebene gelöst werden, um bei jedem Bauvorhaben (Neu-, Um- und Erweiterungsbauten) passgenaue Lärmschutzmaßnahmen durch eine schalltechnische Untersuchung ermitteln zu können. Hierfür wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Da im Nachtzeitraum allerdings an keiner Fassade mit Unterschreitungen zu rechnen ist, sind aktive Lüftungsanlagen für Ruheräume pauschal festgesetzt. Auf eine schalltechnische Untersuchung kann verzichtet werden, wenn die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 20.01.2022 zur Bebauungsplanänderung herangezogen werden können. Dies ist der Fall, wenn Gebäude an derselben Stelle wie in der genannten Untersuchung errichtet werden. In diesem Fall können Maßnahmen für die Baugenehmigung von den bestehenden Ergebnissen durch einen entsprechenden Gutachter abgeleitet werden.

Aufgrund der teilweise deutlichen Überschreitungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen unvermeidbar. An einigen Fassaden überschreiten die Beurteilungspegel den Wert 60 dB(A) nachts, was eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG darstellt. Je nach Grundstück sind daher an einigen Fassaden verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vor den Ruheräumen zwingend erforderlich.

- 7.3.5.3 Die Ergebnisse der Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tageszeitraum von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen der Firmen Rief und Diwaserv um mindestens 12 dB unterschritten wird. Unter Berücksichtigung der weiteren Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Steigäcker wird der zulässige Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um 3 dB unterschritten. Obwohl nicht zu allen Firmen und Arbeitsschritten Angaben der Firmen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass keine Konflikte bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an die beiden Firmen (Fa. Rief und Fa. Diwaserv) sowie an das Gewerbegebiet Steigäcker zu erwarten sind. Zumal es sich bei dem Gewerbegebiet teilweise um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt.

7.3.5.4 Von vielfältigen Nutzungen des Sportgeländes sowie der Sporthalle wirken Sportlärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Es wurde ein Fußballspiel mit 400 Zuschauer\*innen sonntags zur mittäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr als lautestes Ereignis berücksichtigt, für welches die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Sportlärmimmissionen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für die Ruhezeit sonntags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr von 55 dB(A) bei einem Fußballspiel mit 400 Zuschauer\*innen eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten wird. Im Nachtzeitraum finden keine relevanten Nutzungen statt.

Es kann somit angenommen werden, dass die sonstigen Nutzungen der Sportanlage sowie der Sporthalle zu keinen Konflikten innerhalb des Plangebietes führen. Somit ist auch bei einer Erweiterung der Baugrenzen mit keinen Konflikten zu rechnen.

### **7.3.6 Wasserwirtschaft**

7.3.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.

7.3.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.3.6.3 Das anfallende Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, wird, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

7.3.6.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.3.6.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

### **7.3.7 Geologie**

7.3.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches am nördlichen Siedlungsrand von Hochdorf. Es grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen und Osten liegen Gewerbegebäude. Nördlich liegt eine weitere Häuserreihe, jenseits verläuft die Bahnlinie "Ulm-Friedrichshafen". Im Osten grenzt die "Bahnhofstraße" an. Nördlich der Bahnlinie schließt die freie Landschaft an. Das Plangebiet ist vollständig durch die "Schubertstraße" erschlossen und alle Grundstücke sind bebaut. Es handelt sich um kleinteilige Bebauung mit Gartenflächen, in denen vereinzelt Gehölze wachsen. Östlich des Plangebietes verläuft der in diesem Abschnitt verdolte "Ortsbach". Das Plangebiet liegt in der Zone der III und IIIA des Wasserschutzgebietes Hochdorf (Nr. 426.149).

**8.2.2 Auswirkungen der Planung**

8.2.2.1 Bei Umsetzung der Planung wird eine Nachverdichtung durch Aufweitung des ursprünglichen Festsetzungskonzeptes und eine Anpassung an moderne Bauweisen ermöglicht. Die zu betrachtende Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Änderungen umfassen flexiblere Baugrenzen, die Erhöhung der Vollgeschosse auf 2, das Entfallen der Geschossflächenzahl, Anpassung der Gebäudehöhen, die Zulässigkeit weiterer Dachformen, die Zulässigkeit von

3 Wohneinheiten in Einzelhäusern sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht erhöht. Durch die Änderung wird neuer Wohnraum geschaffen, ohne dass neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, muss vor baulichen Eingriffen in die Dachstühle von Bestandsgebäuden eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt werden.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.3 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.5 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.6 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.7 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 8.2.4 Fazit

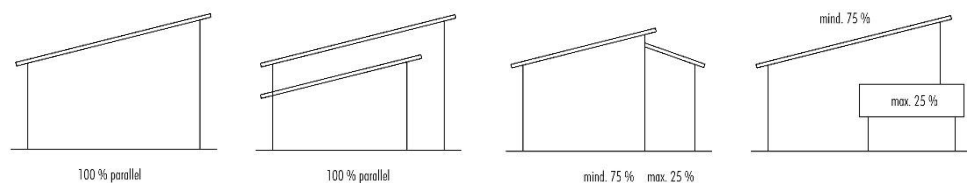
- 8.2.4.1 Da die vorgesehene Änderung innerhalb eines Wohngebietes erfolgt, sind, bezogen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Walmdaches oder Pultdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen/Carports und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 9.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern bei Garagen und Nebengebäuden soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach-



dächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

- 9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Geländeabtrag bzw. Geländeauftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximalausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

- 9.1.2.2 Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Stellplätze und Garagen/Carports**

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,86 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Riss

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeinde Hochdorf

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Biberach

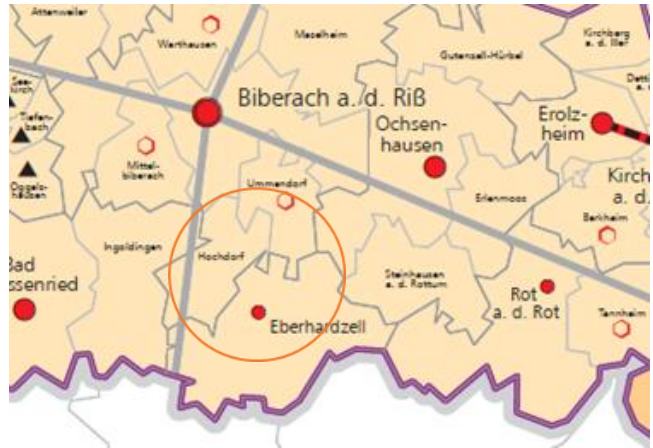
**10.3 Zusätzliche Informationen****10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hochdorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.08.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten

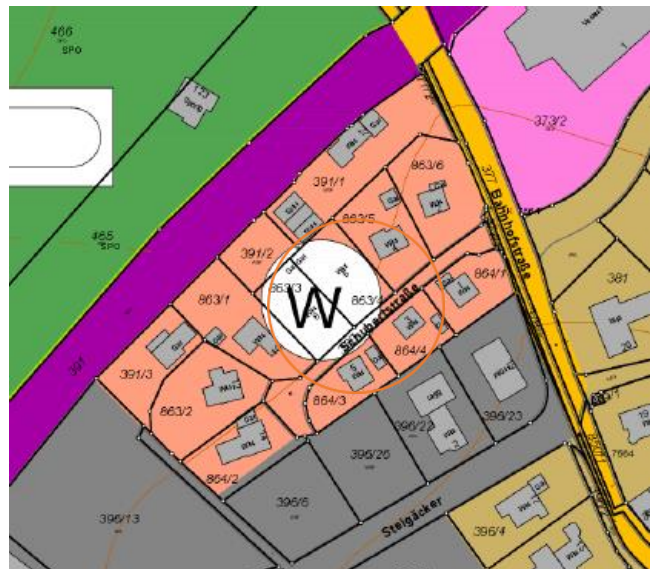
dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.11.2022 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Anpassung des Hinweises zum Denkmalschutzgesetz
- Ergänzung von Hinweisen zur angrenzenden Bahnstrecke sowie zum Bahnübergang
- Ergänzung eines Hinweises zur wasserrechtlichen Erlaubnis
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Verdichtungsraum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von der nordöstlichen  
"Bahnhofstraße" in das Plange-  
biet



Blick von Südwesten ins Plange-  
biet



Blick von Nordosten ins Plange-  
biet



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2021. Der Beschluss wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 28.05.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 29.04.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.06.2022; Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Bekanntmachung am 30.06.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.04.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.06.2022 (Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Billigungsbeschluss vom 21.06.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2022 über die Entwurfsfassung vom 18.08.2022.

Hochdorf, den 05.12.2022

.....  
(Stefan Jäckle, Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 18.08.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.11.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hochdorf, den 05.12.2022

.....  
(Stefan Jäckle, Bürgermeister)

### 13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bachäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hochdorf, den 08.12.2022

.....  
(Stefan Jäckle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.04.2022

Plan geändert am: 18.08.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	M. Parbel
Immissionsschutz und Projektleitung	J. Beer
Artenschutz	F. Steinmeyer

Verfasser:

.....  
(i.A. J. Beer)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.