Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Galgenberg", M = 1 : 500

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl.I, S.1728)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)

1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S.416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)

1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S.403)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
2.2.1 Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse
zwingende Zahl der Vollgeschosse oberhalb der EFH: 2
2.2.4 Gebäudehöhen
maximale Gebäudehöhe: 8,0 m
die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von Oberkante festgelegter Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3 Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
pro Grundstück ist jeweils nur ein Einzelhaus zulässig

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in einem Streifen von 12 m Tiefe entlang der Erschließungsstraße zugelassen. Dort sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückseinfahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht vom öffentlichen Wirtschaftsweg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr her erschlossen werden.
Mit Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum öffentlichen Wirtschaftsweg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr einzuhalten, vor Garagentoren gilt der Stauraum von mindestnes 5 m Tiefe.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m gemessen von der EFH des Hauptgebäudes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und einem maximal umbauten Raum von 15 m3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) wird eine maximale Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Randeinfassung am niedrigsten Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze. Als EFH gilt die Fertigfussbodenhöhe des Erdgeschosses.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Wirtschaftsweg für land- und fortswirtschaftlichen Verkehr

Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

2.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume als standortgerechter und gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum in einem Streifen von 5 m entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen;

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

Stellplätze und befestigte Hofflächen
Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

Für die Straßenbeleuchtung und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke sind LED-Lampen (kalt- oder neutral-warm-LED) zu verwenden.

Für den Ausgleich der möglichen Beeinflussung von Feldlerchen im Umfeld des Gebietes sind mindestens 50 % des Flurstückes 207 (südlicher Bereich) in einen Blühstreifen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

2.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

3.2 Dachneigung: mindestens 10 Grad

3.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.

3.4 Aussenwände
Für die Aussenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

3.5 Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
Höhe bei freistehenden Garagen, Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO: höchstens 3,2 m gemessen von der EFH des Hauptgeäudes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Für Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Abweichung von der festgelegten EFH des Hauptgebäudes bis 0,30 m zulässig.

3.6 Stellplätze
Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.

3.7 Gestaltung der Flächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelhölzern unzulässig.

3.8 Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

3.9 Einfriedungen
Mit allen Einfriedungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen und dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3.10 Entwässerung
Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen ist in die Regenwasserkanalisation bzw. das Regenwasserableitungssystem einzuleiten. Auf jedem Baugrundstück ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern.
Ein Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Versickerung von Drainagewasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über Kiespackungen möglich.

4. SONSTIGE UNVERBINDLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze

107/1 Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenze

7 Bauplatznummer mit geplanter Grundstücksgröße
ca. 656 m2

5. HINWEISE

5.1 Bepflanzung
Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

5.2 Archäologische Funde
Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt.8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4.Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

5.3 Oberflächenabfluss
In den Starkregengefahrenkarten ist zu erkennen, dass von Oberflächenabflüssen aus dem südlich angrenzenden Gebiet massgebliche Wassermengen in das Plangebiet gelangen können. Zusätzlich können bei Starkregen massgebliche Oberflächenabflüsse durch Überlastung oder Verstopfung von Dach- und Hofentwässerungen sowie Abfluss von Grünflächen innerhalb des Gebietes entstehen.
Durch die Festsetzung der zulässigen EFH bis 30 cm über der Straße wird genügend Sicherheit geboten. Gem. der Straßenplanung der Erschließungsstraße wird diese durchschnittlich 20 - 40 cm über dem bestehenden Gelände hergestellt.
Es wird empfohlen durch die Wahl der EFH, Hochziehen von Lichtschächten und Anlegen von Geländemodellierungen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
Es wird empfohlen, sich mit entsprechenden technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen Rückstau aus Kanalisation, Zisterne usw. abzusichern.

5.4 Luft-Wasser-Wärmepumpen
Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schallдämmmaßnahmen durchzuführen.
Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

5.5 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Aus der Bewirtschaftung der direkt angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können sich Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ergeben. Diese zeitweisen Immissionen sind ersatzlos zu dulden.

6. VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE HOCHDORF BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GALGENBERG"		
GEFERTIGT:	BEBAUUNGSPLAN: INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKÄCKER 1 88454 HOCHDORF - SCHWEINHAUSEN	HUCHLER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	MARGIT GEIGER ERSTE BÜRGERMEISTERSTELLVERTRETERIN
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	MARGIT GEIGER ERSTE BÜRGERMEISTERSTELLVERTRETERIN

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 09.04.2019
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 02.05.2019
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 02.07.2020 GEBILLIGT UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 28.07.2020
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 02.07.2020 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 14.08.2020 BIS 25.09.2020
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 14.08.2020 BIS 25.09.2020
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 17.11.2020
INKRAFTTRETEN PER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 26.11.2020

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 17.11.2020 überein.

Ausgefertigt:
Gemeinde Hochdorf

Margit Geiger
Erste Bürgermeisterstellvertreterin

ingenieurbüro max huchler
Beratender Ingenieur
Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber:	Gemeinde Hochdorf Hauptstraße 29 88454 Hochdorf	
Maßnahme:	Baugebiet "Galgenberg" in Unteressendorf -Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-	
Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Datum: 05.11.2020
Plangröße: 594/1031 mm	Plannummer: 4 681e	Lageplan

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockäcker 1, 88454 Hochdorf-Schweinhausen, Telefon 07355-91174, Telefax 07355-91173, eMail maxhuchler@ib-huchler.de