



Wasserfall



Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Schupfenacker I - 2. Änderung"

- RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 zuletzt geändert durch Gesetz am 05.03.2013, BGBl. I S.2027)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993, BGBl. I S.446)
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S.617) zuletzt geändert durch Gesetz am 14.12.2004 (GBl. S.884 und 895)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2009 (GBl. S. 20)

Für den Änderungsbereich der 2. Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414 zuletzt geändert durch Gesetz am 04.03.2017, BGBl. I S.1027)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz am 11.06.2013, (BGBl. I S.1548)
 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99, 103)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. I S.1909)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 1, 6 und 8 BauNVO)
 - Mischgebiet M1 (§ 9 BauNVO)
Die in § 8 Abs.2 Ziff.8 genannten Nutzungen sind gemäss § 1 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.
 - Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNVO)
Bei der Planung ist die Genehmigung von Einzelvorhaben ist die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen zum Lärmchutz (gemäß der TA-Lärm) nachzuweisen.
Die nach § 8 Abs.1 Ziff. 1 bis 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
 - Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage SO (§ 11 BauNVO)
 - Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ siehe Planschrieb
 - Gebäudehöhen
Höchstens 8,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH) bis zu höchsten Punkt des Daches.
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 22 BauNVO)
zulässige Bauweisen (siehe Planschrieb)
- offene Bauweise
- abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudeteile bis 70 m zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

- Gärten, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff.2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Gärten, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen (§ 14 Abs.1 und § 23 Abs.3 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Höheanlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH) ist bis zu einer Höhe von maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand (Apunkt) der Erschliessungsstrasse zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der Randstreifen der Erschliessungsstrasse entlang der Grundstücksgrenze.
- Flächen für die Verankerung von Freizeitanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)
- - - - -
Stichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar einmündenden Bepflanzung, Nutzung, Bepflanzung, Nebenanlagen usw. die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreiten freizuhalten.

- Verkehrsmittel (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Strassenverkehrsfläche
 - Öffentliche Geh- und Radweg
 - Öffentliche Stellplätze
- Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Ziff.14 BauGB)
 - R Fläche für die oberflächliche Verankerung von Niederschlagswasser der Erschliessungsstrasse.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 und 25a)
 - Pflanzgebiet großkroniger heimischer Laubbäume entlang der Erschliessungsstrasse.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 150 qm versiegelte Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger heimischer Laubbäume auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
 Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
 Im Sondergebiet Sport- und Freizeitanlage sind mindestens 3 mögliche kreisförmige Pflanzstellen mit jeweils mindestens 200 qm Fläche einzurichten. Diese sind mit heimischen Geleizen, Wildstauden, Vogerlein- und Bienengeleizen zu bepflanzen.
 Für die Dachdeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dachdeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.
 Stellplätze und befahrene Hofflächen
 Stellplätze dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig.
 Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
 Einfriedungen, Hecken und Stützmauern
 Als Einfriedungen sind nur Hecken sowie Zäune aus Drahtgeflecht oder aus Holzlatten bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem angrenzenden Gelände zulässig.

- Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Ziff. 21)
 - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hochdorf und der Elektrizitätsversorgung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - - - - -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - - - - -
- Nutzungsschablone

Gebietsart	
Grundflächenzahl	Bauweise

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)
 - Dachgestaltung
Die Dachdeckung bzw. die Dachfläche darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.
 - Fassadengestaltung
Die Fassaden dürfen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.
 - Aussenwerbung
Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der Höhe bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
 - Blendwirkung
Sämtliche Beleuchtungsanlagen sind zum Bahngelände hin blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung des Bahnbetriebs ausgeschlossen ist.
 - Geländeveränderungen
Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Gebiet sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal auf Straßeniveau der Erschliessungsstrasse.
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf dem Grundstück mittels Böschungen, die sich auf dem jeweiligen Grundstück befinden, an die angrenzenden Flächen anzuschließen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen und Erschliessungsanlagen ergeben, müssen gestaltet werden.
 - Erdbebauung
Erdbebauung ist innerhalb des Gebietes wiederzuerweilen, soweit dies technisch möglich und zumutbar ist. Andernfalls ist eine geordnete Entsorgung durchzuführen.
 - Entlassung
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, mit Ausnahme des Flurstücks 370 (Blumenweg), auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierfür ist im Rahmen des jeweiligen Baugebots eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

- SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer

In rot sind die Änderungen/Ergänzungen der 2. Änderung dargestellt.
- HINWEISE

Sollen im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archaische Denkmalfolge beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundabgabe und Dokumentation ist einzubehalten.
 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Mülltonnen, Verfüllungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt sofort zu benachrichtigen.
 Es wird empfohlen, Grünsäcker auszuführen.
 Einfriedungen, Hecken und Stützmauern:
 Auf Grund zu treffender privatrechtlicher Vereinbarungen (im Rahmen der Grundstücksüberbauungen) müssen Einfriedungen, Hecken und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) aufweisen.
 Versorgungsanlagen:
 Auf den privaten Grundstücken sind in einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen Betonkanalleitungen für die Stromversorgung und Fernmeldeanlagen, Schaltkästen) zu dulden.
 Immissions aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Brennstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Gemeinde bzw. der Anlieger ausserhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.
 Das gesamte Gebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

6. VERFAHRENSMERKE DER 2.ÄNDERUNG

GEMEINDE HOCHDORF BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SCHUPFENACKER I - 2.ÄNDERUNG"		
GEFERTIGT:	BEBAUUNGSPLAN INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKÄCKER 1 8344 HOCHDORF SCHWENHAUSEN	(04.11.2017) HUCHLER (DPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)
SATZUNGSBESCHLUSSE:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)

AUSFERTIGUNG
 Textteil und zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bilden eine Einheit und liegen in der Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlüsse vor. Deren Inhalt stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
 Hochdorf, 15.11.2017
 Bonelli, Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 06.06.2017
ORTSLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 14.06.2017
BEITRIEBUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (3) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 26.06.2017 BIS 26.07.2017
BEITRIEBUNG DER BEHÖRDEN DURCHFÜHRUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 26.06.2017 BIS 26.07.2017
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 14.11.2017
INKRAFTTRETEN PER ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG IM MITTELUNGSBLATT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 23.11.2017

ingenieurbüro
max huchler
Berater: Ingenieur

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber: Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Maßnahme: Gebiet "Schupfenacker I - 2. Änderung" in Hochdorf - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften -

Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	23.05./24.11.2017
Plangröße:	1370/594 mm	Plannummer:	4 613		Lageplan