



Gemeinde Hochdorf
Ortsteil Schweinhäuser
Landkreis Biberach

Bebauungsplan, M = 1 : 500
"Stockäcker VI", 1. Änderung

Textteil:

- A.) Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, zuletzt geändert am 23.7.2002, BGBl. I, S. 2852)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert am 22.4.1993, BGBl. I, S. 479)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- B.) SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB
- Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)
Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.
Art der baulichen Nutzung (§§1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO. Ausnahmen nach §4 (3) sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§16-21a BauNVO)
3.1 Grundflächenzahl GRZ=0,4
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. BauNVO §19,(4), Satz 2 ist nicht zulässig.
3.2 Geschossflächenzahl GFZ=0,5
3.3 Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2
3.4 Gebäudehöhen für die Baugrundstücke Nr. 1 – 17
Höchstens 9,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Erdgeschossfußbodenhöhe für die Baugrundstücke Nr. 1 – 17
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Grundstück im Plan eingetragen.
Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).
3.6 Maximale Gebäudehöhe für die Baugrundstücke Nr. 18 – 35
Für die maximale Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut, ist für die Baugrundstücke Nr. 18 – 35 eine Höhe in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92), festgelegt und im Plan eingetragen.
 - Bauweise und Hausform (§22 BauNVO)
Offene Bauweise
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
5. Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Keine Festsetzung
5. Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
6.1 Eine starke Eingrünung auch ausserhalb der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen ist erwünscht. Auf Bereichen mit Pflanzgebot sind einheimische Sträucher, Gehölze und Bäume zu pflanzen. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
6.2 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume: Zur Auflockerung und Durchgrünung des Strassenraumes sind an den festgelegten Standorten kleinkrönige, aber hochstämmige heimische Laubbäume wie z.B. Eberesche, Baumhasel, Hauszweitsche, Kugelohorn, Hainbuche, Birke usw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Sichtflächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil durch Zockellinien gem. Zeichenerklärung ausgewiesenen Sichtflächen sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,7 m über der Fahrbahn zulässig.
8. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 Bau GB)
Für die im zeichnerischen Teil mit "lr" bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.
Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen und Nutzungen sowie von Bepflanzungen mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern freizuhalten.
 - SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO
9.1 Dachform: Keine Festsetzung
9.2 Dachneigung: Keine Festsetzung
9.3 Dachaufbauten: Keine Festsetzung
9.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
9.5 Aussenwände
Für die Aussenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden. Aussenwände müssen in hellen Farbtönen gehalten sein.
9.6 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausserhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports entsprechend der Landesbauordnung zulässig.
Dachform: Keine Festsetzung
Dachneigung: Keine Festsetzung
Dacheindeckung: Ergänzend zu 9.4 sind auch Kiesschüttungen und Plattenbeläge zulässig.
Höhe bei freistehenden Garagen und Carports: höchstens 3,0 m gemessen von der Oberkante Fussbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der raumumschliessenden Aussenwand mit Unterkante Dachkonstruktion.
Für Garagen und Carports ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig. Zwischen der Strassenbegrenzungslinie an der Grundstückszufahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,5 m Tiefe einzuhalten.
Mit Garagen und Carports ist von öffentlichen Strassen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
9.7 Stellplätze und befestigte Hofflächen
Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen. Die Mindestgrösse pro Stellplatz beträgt 2,5 m Breite und 5,0 m Länge.
Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterterrassen usw.) befestigt werden.
9.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. An Grundstücksgrenzen und Zufahrten ist ein höhengleicher Geländeübergang zwin-gend herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentli-chen Verkehrsflächen ergeben, müssen geluldet werden.
9.9 Gestalt der Flächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
9.10 Grundstückseinfriedungen und Hecken
Grundstückseinfriedungen und Hecken sind entlang öffentlicher Strassenflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
9.11 Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
9.12 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist an den jeweiligen Hausanschlüssen in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Strassen sowie das nicht auf den Hofflächen versickernde Niederschlagswasser ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Auf jedem Grundstück, mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 17, ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Das Rückholvolumen hat pro Grundstück mindestens 4 m³ zu betragen. Der Drosselablauf hat 0,2 l/s zu betragen. Der Drosselablauf ist an die öffentliche Sammeldrainage anzuschliessen. Der Notüberlauf ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschliessen.
Grundstückseinfriedungen und Hecken sind entlang öffentlicher Strassenflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Zeichenerklärung:

- Allgemeines Wohngebiet
- vorgesehene Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baugrenze
- verkehrsberuhigte Straße
- Gehweg
- Parkplatz
- Feldweg
- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Sträucher und Gehölze
- Spielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren
- Sichtflächen (Anpflanzung und Einfriedung max. 0,7 m hoch)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Zweckbestimmung: Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- Grundstücksnummer
- EFH 590,00 Erdgeschossfußbodenhöhe
- mGH 590,00 maximale Gebäudehöhe

- Geländeveränderung im Zuge der Erschliessung
Im Zuge der Baugeländerschliessung wird das ursprünglich vorhandene Gelände teilweise erheblich abgetragen bzw. verändert. Diese Geländeänderungen sind im Bereich der Strassen aus den Erschliessungsplänen Straßenbau ersichtlich. Es handelt sich bei diesen Strassenbauplänen um folgende Pläne, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
Lageplan Straßenbau Plan Nr. 2 670a, Höhenplan Straßenbau "Straße A" Plan Nr. 2 671a, Höhenplan Straßenbau "Straße B" Plan Nr. 2 672a und Höhenplan Straßenbau "Höhenweg" Plan Nr. 2 673a, jeweils des Ingenieurbüros Max Huchler mit Datum vom 1.6.2004.

Verfahrensvermerke

GEMEINDE HOCHDORF BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "STOCKÄCKER VI", 1. Änderung		
ANERKENNUNG DES PLANZWECKES:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)
SATZUNGSBESCHLUSS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 24.03.2015 überein.

Angefertigt:
Gemeinde Hochdorf

Bonelli, Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 20.01.2015
ÖRTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGTE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 28.01.2015
ÖRTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFS-AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 3 (2) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 28.01.2015
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 05.02.2015 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 06.02.2015 BIS 09.03.2015 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG HOCHDORF
ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 06.02.2015 BIS 09.03.2015
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) 1. Änderung	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 24.03.2015

ingenieurbüro max huchler
Berater Ingenieur

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber: Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Bauvorhaben: Baugebiet "Stockäcker VI", 1. Änderung
in Hochdorf-Schweinhäuser
- Bebauungsplan -

Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	5.2.2015/24.3.2015
Plangröße:	970/594 mm	Plannummer:	4 446a		Lageplan