



Gemeinde Hochdorf  
Landkreis Biberach

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wasserfall" Textteil

1. RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
  - 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186)
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1,4, 6 und 8 BauNVO)
    - 2.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.  
Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem und sexuellem Charakter im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).  
Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.  
(§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).  
Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).
    - 2.1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.  
Die nach § 6 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Nrn. 5 bis 8 sind nicht zulässig.
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ  
siehe Planeinschrieb
    - 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse im MI  
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
    - 2.2.3 Gebäudehöhen  
maximale Gebäudeoberkante in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)  
siehe Planeinschrieb  
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.
  - 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze
  - 2.4 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb  
o offene Bauweise  
a abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 160 m zulässig.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 10 BauGB)



Entlang der K 7562 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

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



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Gehweg



Verkehrsgrün



Bereich ohne Ein- / Ausfahrt



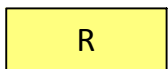
Straßenbegrenzungslinie

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.12 BauGB)



Trafostation

2.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Ziff. 14 BauGB)



Fläche für die Rückhaltung und oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser  
 Der Bereich ist als naturnahe Retentionsfläche zur Zurückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

2.10 Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 16 BauGB)



Offener Wassergraben mit Böschungen

2.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

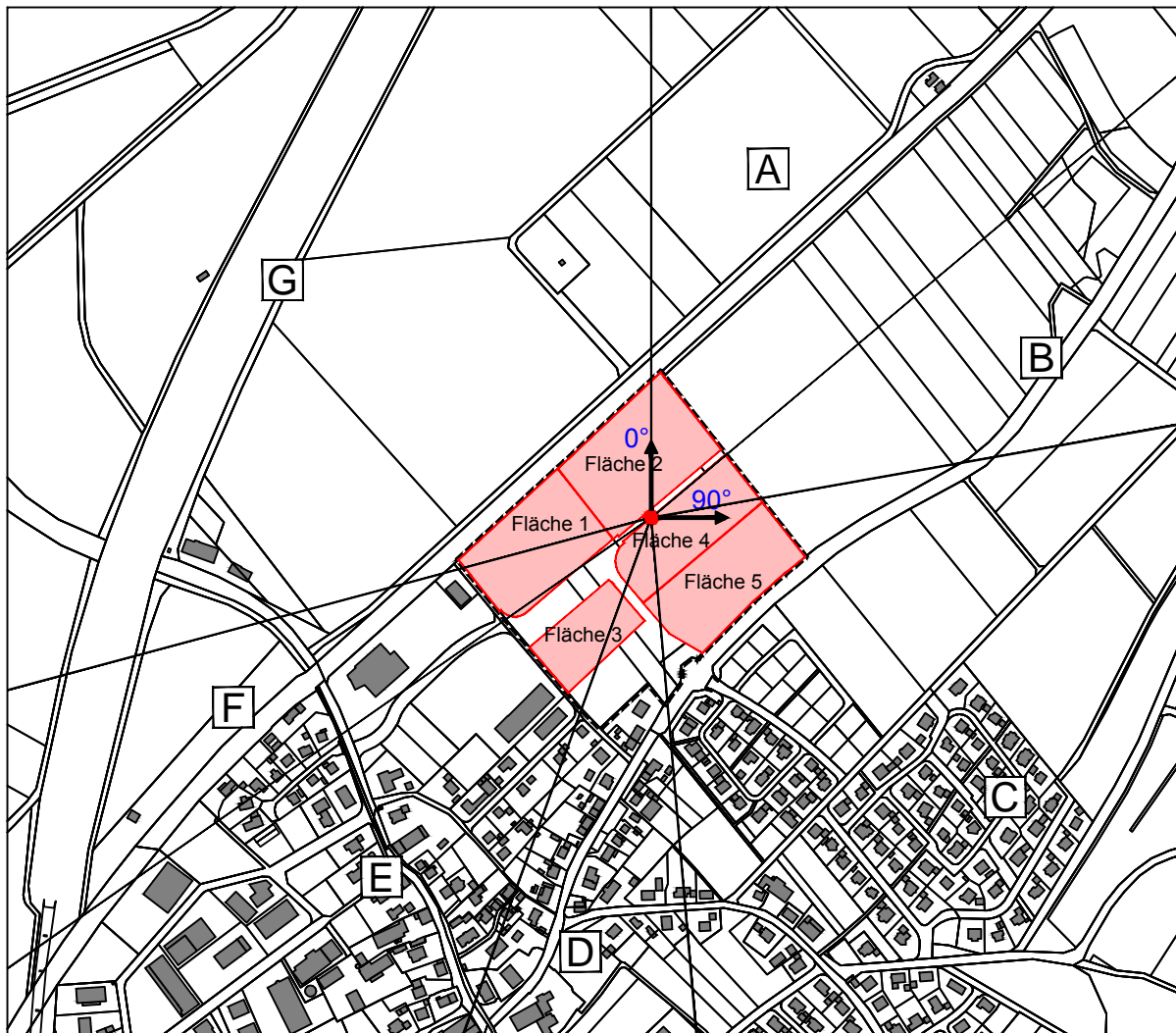
Teilflächen	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
Fläche 01	65	50
Fläche 02	65	50
Fläche 03	64	49
Fläche 04	61	46
Fläche 05	56	41

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{ij}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Für die Kontingentierung wurden Richtungssektoren ermittelt. Die folgende Abbildung zeigt deren Lage.



Referenzpunkt: südöstlicher Fahrbahnrand Erschliessungsstraße, 100,5 m Abstand vom nordöstlichen Gebietsrand

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

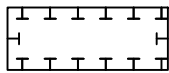
Sektor	Winkel**		EK,zus,T* dB(A)	EK,zus,N* dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 0	50	15	15
B	> 50	80	12	12
C	> 80	175	0	0
D	> 175	200	4	4
E	> 200	235	0	0
F	> 235	255	4	4
G	> 255	0	16	16

\* EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

\*\* ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Durch den Straßen- und Schienenverkehr werden in bestimmten Bereichen des Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten (siehe schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 26.02.2019). Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils der Nachweis der Außenbauteile nach der jeweils gültigen DIN 4109 zu erbringen. Für bestimmte Bereiche des Mischgebietes sind für Außenwohnbereiche zusätzlich Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen (siehe schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 26.02.2019).

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche / Ausgleichsmaßnahme

Extensive Grünlandnutzung:

Auf der Ausgleichsfläche und auf der Retentionsfläche im Gebiet ist nur eine extensive Grünlandnutzung (2-3 Schnitte) mit Abräumen des Mähgutes (keine Düngung, kein Mulchen, keine Pflanzenschutzmittel) zulässig.



Pflanzgebot großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm (Stammumfang mindestens 12-14 cm) gem. Pflanzliste 1, eine Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes um bis zu 5 m ist zulässig, jedoch nicht entlang der Kreisstraße. Hier gelten die Abstände zur Kreisstraße entsprechend dem Planteil.

In den privaten Grünflächen entlang der K7562 und entlang der Erschließungsstraße und am südlichen Rand sind große Laubbäume oder Obsthochstämme als Reihe (im Abstand von ca. 15 m) oder im losen Verbund zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.



Pflanzgebot Heckenstreifen gem. Pflanzliste 2.

Auf der Böschung der Retentionsfläche ist ein Heckenstreifen zu pflanzen.

Wasserführender Graben

In einem ca. 5 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Gebietes ist ein Graben leicht schlängelnd anzulegen und möglichst oberflächennah zu führen. Abschnittsweise ist der Graben wechselseitig und 1-2 reihig mit Laubsträuchern (aus Pflanzliste 2) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Traubenkirschen (*prunus padus*) zu bepflanzen. Auf den Restflächen können sich gelegentlich gemähte Grünlandflächen und Hochstaudenfluren entwickeln.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen

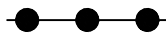
Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planintern nicht zu kompensierenden Eingriffe (Kompensationsdefizit 780.090 Biotopwertpunkte) sind außerhalb des Planungsgebiets durch die ökologische Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen.

Dem Bebauungsplan werden daher zusätzlich die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: Wiedervernässung des Ummendorfer Rieds (teilweise) mit einem Anteil von 770.890 Biotopwertpunkten.

2.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



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



2.16 Nutzungsschablone

Gebietsart	Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bzw. die Dachfläche darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

3.2 Fassaden

Die Fassaden dürfen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

3.3 Entwässerung

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) von Misch- und Gewerbegrundstücken ist ausschließlich oberflächlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

3.4 Beleuchtung im Hinblick auf die Bahnstrecke

Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art usw.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4. ANHANG

4.1 Pflanzlisten

4.1.1 Pflanzliste 1

In Verbindung mit dem Pflanzgebot wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt :

Die zu pflanzenden Laubbäume und Obst-Hochstämme (Pflanzqualität Bäume: Stamm-Umfang mind. 10 - 12 cm) sind aus der nachfolgenden Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Birnbaum, in Sorten	
Apfelbaum, in Sorten	

4.1.2 Pflanzliste 2

In Verbindung mit dem Pflanzgebot wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt :

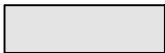
Die Heckenpflanzungen sind aus der nachfolgenden Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5. SONSTIGE UNVERBINDLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

—○— Flurstücksgrenze

447/2 Flurstücksnummer



 bestehende Gebäude

 Gewerbegebiet

 Mischgebiet

6. HINWEISE
- 6.1 Aussenbeleuchtung  
Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil empfohlen (z.B. Natriumdampf-Lampen und Natriumdampf-Niederdrucklampen mit geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen). Die Beleuchtung sollte nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden.
- 6.2 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.
- 6.3 Versickerung von Niederschlagswasser  
Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für die Planung und Erstellung von Gebäuden werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 6.4 Wasser- und Bodenschutz  
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 6.5 Oberflächenabfluss/Starkregen  
In den Starkregengefahrenkarten ist zu erkennen, dass von Oberflächenabflüssen aus dem südöstlich angrenzenden Gebiet erhebliche Wassermengen in das Plangebiet gelangen können. Zusätzlich können bei Starkregen aufgrund des Gefälles des Geländes massgebliche Oberflächenabflüsse durch Überlastung oder Verstopfung von Dach- und Hofentwässerungen sowie durch Abfluss von Grünflächen innerhalb des Gebietes entstehen. Daher wird empfohlen durch die Wahl der EFH, Hochziehen von Lichtschächten und Anlegen von Geländemodellierungen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
- 6.6 Werbeanlagen im Anbauverbotsstreifen entlang der K 7562  
Auf dem 15 m - Anbauverbotsstreifen entlang der K 7562 können Werbeanlagen wegen des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.
- 6.7 Reflexionen von Photovoltaikanlagen  
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen dürfen keine Reflexionen auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen erreichen. Die Elemente sind in einem Winkel anzuordnen, dass eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausgeschlossen wird.
- 6.8 Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärme  
Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Gebietsart "Gewerbegebiet GE" besteht eine Satzung nach der Gemeindeordnung für einen Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Nahwärmeversorgung der Gemeinde Hochdorf.
- 6.9 Wasserschutzgebiet  
Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Trinkwasserfassung der Gemeinde Hochdorf.

7. VERFAHRENSVERMERKE

GEMEINDE HOCHDORF BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WASSERFALL"		
<u>GEFERTIGT:</u>	BEBAUUNGSPLAN: INGENIEURBÜRO MAX HUCHLER STOCKÄCKER 1 88454 HOCHDORF - SCHWEINHAUSEN  AUSGLEICHSKONZEPT UND UMWELTBERICHT: LANDSCHAFTSARCHITEKT ARMIN WOLL HÄFELEWEG 5 MARIA THANN 88145 HERGATZ	 HUCHLER (DIPL.-ING.)   WOLL
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLÜSSE:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HOCHDORF	BONELLI (BM)

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 15.05.2018
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE ERFOLGT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 30.05.2018
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 11.06.2018 BIS 25.06.2018
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 29.05.2018 BIS 29.06.2018
ERNEUTE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 18.06.2018 BIS 17.07.2018
PLANENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 25.02.2019 GEBILLIGT UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 12.03.2019
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 25.02.2019 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 23.04.2019 BIS 27.05.2019
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 19.04.2019 BIS 27.05.2019
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 08.10.2019
INKRAFTTRETEN PER ÖFFENTLICHER BEKANNT- MACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 17.10.2019

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 08.10.2019 überein.

Ausgefertigt:  
Gemeinde Hochdorf

\_\_\_\_\_  
Bonelli, Bürgermeister

ingenieurbüro  
max huchler

Beratender Ingenieur

Abfallwirtschaft  
Abwasseranlagen  
Altlastenerkundung  
Kommunaler Tiefbau  
Straßenbau  
Umweltschutz  
Wasserversorgung

**Auftraggeber:**

Gemeinde Hochdorf  
Hauptstraße 29  
88454 Hochdorf

**Maßnahme:**

Gewerbegebiet "Wasserfall" in Hochdorf  
-Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-

Bearbeitet:

Huchler

Maßstab:

Datum:

23.09.2019

Plangröße:

Plannummer:

4 683a

Textteil