

# Bebauungsplan “Reutäcker” in Inzigkofen Gemeinde Inzigkofen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen


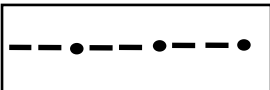

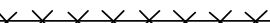

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

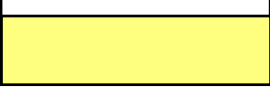



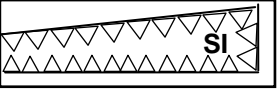
1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr.25).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr.25,S. 1057) in Kraft getreten am 11.03.2017
3. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl.Nr.5, S. 99) in Kraft getreten am 11.03.2017
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
5. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (Gbl. S. 1)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - sonstige nicht störende Gewerbebetrieb nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = siehe Eintrag im Planteil</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO

<b>GFZ = siehe Eintrag im Planteil</b>		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = siehe Eintrag im Planteil</b>		<p>Wandhöhe: als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf die festgesetzte zulässige Wandhöhe um max. 1,00m überschritten werden.</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = siehe Eintrag im Planteil</b>		Gebäudehöhe: als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = siehe Eintrag im Planteil</b>		<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	<b>3.</b>	<b>Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22(2)	BauNVO
	3.2	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.6	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf	§ 9(1)4	BauGB § 12

		den privaten Grundstücken nachzuweisen.		BauNVO
<b>4.</b>	<b>Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>	<b>§ 9(1)2+4</b>		<b>BauGB, §23 BauNVO</b>
		zulässig sind:		
4.1		nichtüberdachte Stellplätze		
4.2		Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
4.3		Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m <sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m <sup>3</sup> .		
4.4		Garagen mit Flachdach, begrünt als Grenzbebauung entsprechend der Landesbauordnung. Mindestabstand zur öffentlichen Straße 5,00m		
<b>5.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9(1)11</b>		<b>BauGB</b>
5.1		Straßenfläche		
				
5.2		Fussweg bzw. Gehweg		
				
5.3		Verkehrsrün als Bestandteil der Straße		
				
5.4		Öffentlicher Parkplatz		
				
5.5		Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig. Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,20 m über dem Sichtfeld beginnt.	<b>§ 9(1)10</b>	<b>BauGB</b>
				
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b</b>		<b>BauGB BauGB</b>
6.1		Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	<b>(§ 9 (1) 14</b>	<b>BauGB)</b>
6.1.1		Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zister-		

nen) ohne Zwangsentleerung.  
Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.  
Das Niederschlagswasser kann alternativ auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen und Sickermulden hergestellt werden.

Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

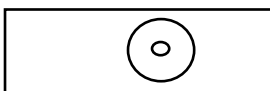
- 6.1.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

- 6.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB

- 6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens  
Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

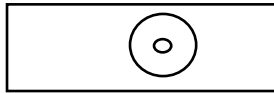
- 6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

- 6.3.1 Einzelpflanzgebote  
Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist verbindlich. Der Standort kann bis zu 5 m verschoben werden.



Pflanzgebot 1:  
Einzelbäume 1. Ordnung

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.



6.3.2

Pflanzgebot 2:  
Einzelbäume 1. und 2. Ordnung

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 und 2 zu verwenden..

Pflanzlistenliste 1

Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula

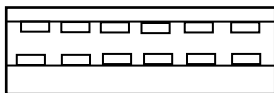
Pflanzliste 2

Mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Bergahorn „Cleveland“	Acer pseudoplatanus, Sorte „Cleveland“
Baumhasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium

7.



**Schutzflächen**

§ 9(7)

BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen:

LR: Leitungsrecht zugunsten der  
Allgemeinheit für Regenwasserkanal,

8.

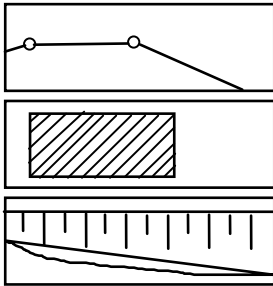


**Planbereich**

§ 9(7)

BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

**C) HINWEISE****Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

**Bodenaushub**

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

**Höhensystem**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das “neue Höhensystem” über Normal-Null (NN)

**Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt**

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

**Einrichtungen für die Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

**Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

**Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68 b (4) WG. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von

unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

#### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwendung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegen stehen. Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

#### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

#### **Abwasser / Drainagewasser**

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als „weiße Wanne“ auszuführen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

#### **Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG**

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten

#### **Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden**

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden bis 98 m und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

#### **Geotechnischer Bericht**

Auf den geotechnischen Bericht, sowie insbesondere auf den geotechnischen Nachbericht vom 20.05.2017, bezüglich z.B. Baugrund und Altlasten der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Baugrund Süd, Bad Wurzach wird hingewiesen.

#### **Lärmschutz – Schalltechnische Stellungnahme**

Auf die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz – ISIS vom 11.04.2017 wird hingewiesen

**D) ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung 20.07.2017.  
Geändert: 26.10.2017

Anerkannt:  
Inzigkofen

Aufgestellt:  
Altshausen, den 22.09.2016  
Geändert: 20.07.2017  
Zuletzt geändert: 26.10.2017



.....  
Bürgermeister Bernd Gombold

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß