

# Bebauungsplan “Zinsäcker” in Vilsingen Gemeinde Inzigkofen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### RECHTSGRUNDLAGEN




1. **Baugesetzbuch (BauGB)** Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634, geändert durch Art. 6 G v. 27.03.2020 I 587
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. **Gemeindevverordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

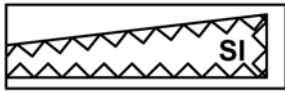
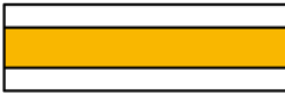
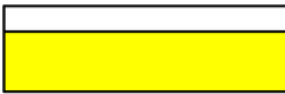
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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
	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Betriebe des Beherbergungsgewerbes -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = 0,4*</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen	§ 16(2)1	BauNVO

## Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche

<b>GFZ = 0,5*</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = 4,50 m*</b>	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).  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.  Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = 9,00 m*</b>	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = 468,00*</b>	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. 30 cm über- und bis 100 cm unterschritten werden.	§ 9(2)	BauGB
	<b>3. Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.4. Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Zufahrtsbereich ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum von 5 m einzuhalten.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	<b>4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>  zulässig sind:	<b>§ 9(1)2+4</b>	<b>BauGB, §23 BauNVO</b>

- 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 einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche, unter der Voraussetzung, dass parallel zur Straße eingefahren wird.
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB**
- 5.1 Straßenfläche
- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg
- 5.3 Sichtflächen an Einmündungen § 9(1)10 BauGB  
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB**
- 6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 6.1.1 Niederschlagswasser § 9(1)20 BauGB  
Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden.  
Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) 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

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, 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

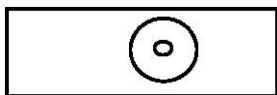
##### 6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens

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

##### Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



##### 6.3.1 Pflanzgebot: 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.

##### Pflanzenliste

Großkronige, mittelkronige Bäume

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

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) (am östlichen Ortsrand)

Grau-Erle (*Alnus incana*) (am östlichen Ortsrand)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)  
 Wild-Apfel (*Malus domestica*)  
 Holz-Birne (*Pyrus pyraister*)  
 Obst-Hochstämme in Sorten

- 6.4 Bohrtiefenbeschränkungen für Erdwärmesonden.  
 Das Plangebiet befindet sich im  
 Wasserschutzgebiet „Kaltenbrunnenwiesen/Pault“,  
 Zone III: Die Nutzung von Erdwärmesonden zu  
 Heiz- und Kühlzwecken wird ausgeschlossen.

**7. Wohnungen § 9(1) 6 BauGB**

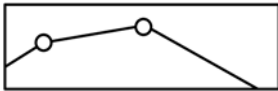
Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei  
 einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen  
 zulässig.

**8. Planbereich § 9(7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
 Bebauungsplanes

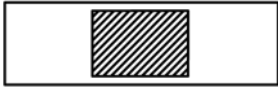


## HINWEISE



### 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

Südlich des Plangebietes liegt ein ausgedehntes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Luftbilder lassen in diesem Bereich viele vorgeschichtliche Grabhügel, die durch die Landwirtschaft teilweise verebnet sind, erkennen. Darunter befindet sich auch ein Großgrabhügel, der schon 1874 angegraben wurde. Auch südöstlich des Plangebietes weisen Luftbilder auf weitere Grabhügel hin. Erfahrungsgemäß lassen sich jedoch abhängig vom Bewuchs bei weitem nicht alle Boden-anomalien auf Luftbildern erkennen, sodass die gesamten Ausmaße des Kulturdenkmals bislang noch unbekannt sind. Aus diesem Grund muss auch im jetzt überplanten Areal ebenfalls mit archäologischen Befunden gerechnet werden, zumal die Lage der zu den Grabhügeln gehörenden Siedlung noch unbekannt ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf die §§ 20 u. 27 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 den besonderen gesetzlichen Anforderungen für den Grundwasserschutz wird hingewiesen.

### **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 Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

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**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Kaltenbrunnenwiesen / Pault“, Zone III. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

### **Lärmbelastung durch Wärmepumpe**

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 Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

**Landwirtschaftliche Emission**

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

**Gewässer und Boden**

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „Kaltenbrunnenwiesen/Pault“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen vom 19.03.1993 / 20.09.2017 sind zu beachten.

**Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet unterschiedliche bindige und nichtbindige quartäre Lockergesteine den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der bindigen Lockergesteine ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 18.06.2020

Anerkannt:  
Inzigkofen, den 18.06.2020

Aufgestellt:  
Altshausen, den 06.06.2019  
zuletzt geändert: 23.04.2020 / 18.06.2020

.....  
Bürgermeister Bernd Gombold

.....  
Dipl.-Ing. Roland Groß