

Gemeinde Wehingen

Bebauungsplan

„Kreisverkehr L 433“

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:1.000, Plan-Nr. we21120a_05.dwg vom 29.05.2024 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. we21420a.docx vom 29.05.2024 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. we21220a.docx vom 29.05.2024
- d.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro faktorgrün vom 28.05.2024

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Wehingen

Wehingen, den 29.05.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Keine Festsetzung

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Bebauung mit Gebäuden zulässig

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

3.1 Höhe der baulichen Anlage wird nicht festgesetzt

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

4.1 Bauweise wird nicht festgesetzt

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr. 2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nicht zulässig
- 6.2 Privat genutzte Stellflächen sind nicht zulässig (nur öffentliche)

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind gemäß den Planeinschrieben zu gestalten und zu pflegen.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.2 Im Bereich von ausgewiesenen Leitungsrechten sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Schutzzonen

- 9.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen
- 9.2 Das Plangebiet greift teilweise in ein archäologisches Kulturdenkmal (mittelalterliche Wüstung) ein. Das Gebiet ist im zeichnerischen Teil braun schraffiert.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

10.1 Ansaat von Blühstreifen

In den Straßenrandbereichen ist die Entwicklung von Blühstreifen vorgesehen. Zur Entwicklung ist die Verwendung von artenreichem, gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut zu verwenden (*Anm.: empfohlen wird die Saatgutmischung „Böschungen, Straßenbegleitgrün mit 100% Blumen, Rieger Hoffman, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland*). Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nach der Hauptblütezeit der Gräser, frühestens Ende Mai). Es wird empfohlen, das Mahdgut nach dem Schnitt zu entfernen. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

10.2 Pflanzung von Einzelbäumen

Es sind 13 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18 cm). Die in der Karte 2 (Planungszustand) dargestellten Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen (z.B. Grundstückszufahrten) verschoben werden.

10.3 (wegen §20 und § 27 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- örtliche Bauvorschriften sind nicht vorgesehen –

C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

11 Baugrund und Boden

- 11.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen sowie Weißjura-Hangschutt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Weißjura-Hangschutt ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens. Es wird empfohlen, dass im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden und dass eine den Baumaßnahmen angemessene ingenieurgeologische Betreuung (inkl. der Ingenieurbauwerke) während der Bauzeit stattfinden wird.

Wehingen, den (Reichegger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Kreisverkehr L 433“

Gemeinde Wehingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 18.09.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.10.2023
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat sowie dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 18.09.2023
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 05.10.2023
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 (Planoffenlage). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 05.10.2023
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 14.06.2024.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 14.06.2024.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom bis zum (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich ambekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom
12. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Wehingen, den

.....(*Reichegger, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Wehingen, den

.....(*Reichegger, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)