

Gemeinde Wehingen
Bebauungsplan Wohnbaugebiet
„Stockäcker“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. we03140a_05.dwg vom 07.01.2020 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. we03440a.docx vom 07.01.2020 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. we03240.docx vom 07.01.2020
- d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Dr. Grossmann, Balingen wird nachgereicht.

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 07.01.2020

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Präambel

Der Geltungsbereich wird in zwei unterschiedliche „Nutzungsbereiche“ (NB I und NB II) aufgeteilt. Die Nutzungsbereiche unterscheiden sich durch teilweise unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen.

Als Nutzungsbereich I gilt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der im Nutzungsbereich II liegenden Grundstücke.

Als Nutzungsbereich II gelten die parallel der Landstraße (L 435) verlaufenden Grundstücke.

Die Trennung der Nutzungsbereiche ist im Lageplan gemäß PlanzV dargestellt

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von §4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.
 - 2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 (Höchstwert) festgelegt.
 - 2.3 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:
 - 2.3.1 In Nutzungsbereich I sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
 - 2.3.2 In Nutzungsbereich II sind minimal 2 und maximal 3 Vollgeschosse (II - III) zulässig

- 3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe**
 - 3.1 Traufhöhe
 - 3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
 - 3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH)
 - 3.1.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m.
 - 3.1.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Traufhöhe von 8,00m.

 - 3.2 Firsthöhe
 - 3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).
 - 3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.
 - 3.2.3 Im Nutzungsbereich I gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m
 - 3.2.4 Im Nutzungsbereich II gilt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m

 - 3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern
 - a) die absolute Abweichung zu der festgesetzten EFH
 - a. im Nutzungsbereich I < 1,00 m
 - b. im Nutzungsbereich II < 0,50m

beträgt und

b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH nach Planeinschrieb zuzüglich den in Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerten.

Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

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

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

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

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.

5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).

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 außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.

6.2 In den Flächen, die zwischen L 435 und den parallel zur L 435 liegenden Baugrenzen liegen, sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nicht zulässig

- 6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.4 Die Regelung nach §19 (4) Satz 2 BauNVO, nach der eine bis zu 50 v.H.-Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig wäre, kommt nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- 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, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.6 Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.
- 7.8 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich.

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

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte 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 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 9.1 (wegen §20 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.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 10.1 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Sonderdachformen zulässig.
- 10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 38° zulässig.
- 10.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind zu begrünen.
- 10.4 Bei Garagen ist die Begrünung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben.
- 10.5 Dachflächen aus unbeschichteten Materialien sind unzulässig.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

- 11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 11.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.

- 11.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, daß zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, daß der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.
- 11.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu 1,00 m Höhe / Tiefe, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks, zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden. Alle Geländeänderungen und Böschungssicherungen dürfen maximal so erfolgen, dass für eine fiktive Böschungslinie, die vom Geländeniveau an der Grundstücksgrenze bis zur Böschungsoberkante bzw. bis zur Böschungunterkante gelegt wird, eine maximale Böschungsneigung von 1 : 1,5 nachgewiesen werden kann.
- 12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**
- 12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.
- 13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**
- 13.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 13.2 Pro Wohneinheit werden mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben, welche auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.
- 13.3 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 13.4 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten. Der Umweltbericht wird nachgereicht.
- 14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**
- 14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 14.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 14.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

- 14.4 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten, wirksamer Schutz der angrenzenden, freizuhaltenden Flurstücke).
- 14.5 Zwischenlager von humosem Oberboden (max. 1,5 m) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen.
- 14.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 14.7 Der anfallende Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll so weit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 14.7 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. In diesem Falle ist vorab Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen. Die Verwendung von Recyclingmaterial ist nur zulässig, wenn es sich um qualifiziertes Recyclingmaterial handelt, das mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen sein. Die Verwendung ist nur mit Zustimmung des Landratsamtes zulässig. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

- 15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.
- 15.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Die Größe der Zisterne ist an die abflußwirksame Fläche sollte so ausgelegt werden, dass theoretisch ein 2-jähriges Regenereignis mit einer Regendauer von 10 min bei entleerter Zisterne gepuffert werden kann.
- 15.4 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist über den Vorfluter bzw. die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 15.5 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.

- 15.6 Überflutungsvorsorge – Überflutungsnachweis DIN 1986-100. Infolge eines Starkregens kann sich Regenwasser auf dem Grundstück auf der versiegelten Fläche sammeln und zu einem Überflutungsrisiko führen. Ein Risiko besteht insbesondere dann, wenn die Dachfläche einen sehr hohen Anteil an der gesamten Regenfläche auf dem Grundstück ausmacht. Für die Bebauung großer Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

16 Anlagen für regenerative Energien

- 16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 16.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, untere Wasserbehörde, abzustimmen.

17 Schallschutz

- 17.1 Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der L 435 auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbarem Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet. Die Ergebnisse können in der Anlage zur Begründung, dem Lärmschutzgutachten, nachgelesen werden.
- 17.2 Für Baugrundstücke die im Lärmgutachten mit dem Lärmpegelbereich (LBP) III oder höher eingestuft wurden, ist gemäß Bekanntmachung des Innenministeriums bei Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen. Bei Büronutzung ist der Nachweis erst ab einer Einstufung des LPB von IV zu führen.
- 17.3 Die Betroffenen Grundstücken liegen überwiegend in Nutzungsbereich II. Eine Übersicht der betroffenen Baugrundstücke können dem Lärmschutzgutachten S. 13 entnommen werden.
- 17.4 Gemäß § 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB ist eine Notwendigkeit des baulichen bzw. passiven Schallschutzes für den Nutzungsbereich II gegeben. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude sind nach DIN 4109 zu ermitteln, durchzuführen und nachzuweisen.

18 Schutzzonen

- 18.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

19 Maßnahmen der Grünordnung

- 19.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Maßnahmen anzulegen und zu gestalten.
- 19.2 Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.
- 19.3 Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.
- 19.4 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer nach den Inhalten des Umweltberichtes und den dort vorgegebenen Pflanzgeboten herzustellen.
- 19.5 Zur Minimierung und gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ ist der gesamte im Vorhabensbereich durch Aushub anfallende Oberboden auf dafür geeigneten Ackerflächen innerhalb der Gemarkung zu verbringen. Die Angabe der ackerbaulich genutzten Flächen, auf die der Boden aufzubringen ist, wird von der Gemeinde festgelegt.
- 19.6 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer nach den in Ziffer 5.2 des Umweltberichtes vorgegebenen Pflanzgeboten wie folgt herzustellen.

19.6.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 1* (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm *der Pflanzliste 2* sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher *der Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Von den Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

19.6.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Gestaltung der an die öffentliche Straße angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Zur Eingrünung des Straßenraums sind die Kontaktflächen zwischen der Erschließungsstraße und den angrenzenden Grundstücksflächen auf einer Breite von 3 m zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern *der Pflanzlisten 1-3* zu bepflanzten oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Die Baumstandorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Von den eingetragenen Standorten kann parallel zur Straße bzw. der

Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

19.6.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Randliche Eingrünung des Wohngebiets

Zur Gestaltung des Ortsrandes im Norden und Osten des Plangebiets sowie zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen sind die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge heimische Gehölze der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet. Die Pflanzgebotfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

19.6.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Begrünung des Lärmschutzwalls

Der im Maßnahmenplan mit PFG 4 gekennzeichnete Lärmschutzwall ist auf ca. 50 % der Fläche mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 3* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die restliche Fläche ist als magere Saumstruktur anzulegen und einmal jährlich zu mähen.

19.6.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens

Das im Maßnahmenplan mit PFG 5 gekennzeichnete Retentionsbecken ist naturnah zu gestalten. Dabei ist die Anlage eines Röhrichteppichs durch eine Initialpflanzung durchzuführen. Für die Initialpflanzung sind autochthone, röhrichttypische Pflanzen (z. B. Schilfrohr (*Phragmites australis*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Rohrkolben-Arten (*Typha spec.*), Teichbinsen (*Schoenoplectus spec.*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) etc.) zu verwenden.

19.6.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Einzelbaumpflanzungen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Pflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der *Pflanzliste 1* vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, falls dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

20 Baugrund und Boden

- 20.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mittel- bis Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Hangschutt, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen und Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim Hangschutt und Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Frühzeitige Baugrundberatung wird empfohlen.
- 20.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 20.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

21 Entwässerung

- 21.1 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, daß die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 21.2 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 21.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben (siehe Ziffer 15. ff, Entwässerungsanlagen). Falls das in der Zisterne gefasste Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 21.4 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstau-ebene verwiesen.

22 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 22.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Wehingen, den (Reichegger, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Stockäcker“

Gemeinde Wehingen, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 22.01.2018.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.01.2018.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 10.09.2018.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 24.09.2018.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 24.10.2018 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 11.10.2018.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 15.12.2018.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2018
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 04.02.2019 bis zum 08.03.2019 (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 am 24.01.2019 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom 04.02.2019
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 15.04.2019
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 20.05.2019. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 20.05.2019
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*)