

**Gemeinde Egesheim**  
**Bebauungsplan Wohnbaugebiet**  
**„Kleines Öschle“**

**Bebauungsplan Teil B**  
**Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. eg01130a\_05.dwg vom 30.11.2021 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. eg01430a.docx vom 30.11.2021 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. eg01230a.docx vom 30.11.2021
- d.) Umweltbericht vom Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 25.11.2021

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 Egesheim

Egesheim, den 30.11.2021

## **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)

### **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
- 1.2 Die nach §4 (3) BauNVO beschriebenen Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen können wegen §13b BauGB auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

### **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 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) 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 Es gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00m.

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 Es gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 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 beträgt < 1,00 m  
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 und Doppelhäuser).

**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 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 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 Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

## **9 Maßnahmen der Grünordnung**

### **9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der **Pflanzliste 1** (Solitär oder Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14, 2 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum der **Pflanzliste 3** (Stammumfang 12-14, 2 x verpflanzt) und zwei heimische, standortgerechte Sträucher der **Pflanzliste 2** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

Begrünung öffentlichen Grünflächen

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen auf denen **kein Leitungsrecht** besteht, sind zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Auf 50 % der Flächen sind vorzugsweise heimische Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x ver-pflanzt, mind. 3 Triebe) der **Pflanzliste 2** zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen.

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen auf denen ein **Leitungsrecht** besteht, sind zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Auf 50 % der Flächen sind vorzugsweise heimische Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x ver-pflanzt, mind. 3 Triebe) der **Pflanzliste 3** zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen. Tiefwurzelnde

Sträucher sollen auf Flächen mit Leitungsrecht nicht gepflanzt werden. Weiterhin wird eine Wurzelsperre auf den Flächen mit Leitungsrecht empfohlen.

### 9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

#### Bepflanzung der Böschungen

Die in der Planzeichnung dargestellte Böschungsf lächen sind auf mindestens 60 % der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die gehölfreien Flächen sind, zur Entwicklung eines arten- und strukturreichen Saums, mit einer Kräuter-Gras-Mischung für Böschungen einzugrünen. Die Saumvegetation ist alle 2 – 3 Jahre durch eine extensive Mahd zu pflegen.

### 9.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

#### Kontaktbereich zwischen Straße und Baugrundstücken

Die in der Planzeichnung dargestellten Kontaktbereiche zwischen Straße und Baugrundstücken Flächen, sind zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Dabei sind auf einer Breite von 3 m parallel der Straße auf 50 % der Flächen vorzugsweise heimische Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der *Pflanzliste 2* und/oder Laub-bäume (Solitär oder Hochstamm, Mindestumfang 12-14, 2 x verpflanzt mit Ballen) *der Pflanzliste 1* zu pflanzen. Alternativ können die Flächen auch mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Mischung begrünt werden.

### 9.5 Pflanzbindung 1 (PFB 1)

#### Erhalt der Baumhecke

Die im Nordosten des Plangebiets bestehende Baumhecke, welche dieses vom angrenzenden Friedhof abtrennt, ist in ihrem natürlichen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände

## 10 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 10.1 (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).

### **11 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

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

### **12 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 12.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 12.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 12.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 12.4 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.
- 12.5 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.
- 12.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.
- 12.7 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 Böschungsunterkante gelegt wird, eine maximale Böschungsneigung von 1: 1,5 nachgewiesen werden kann.

### **13 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

13.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig.

### **14 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

14.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

14.2 Aufgrund der ländlichen Lage und der nicht optimalen Anbindung an den ÖPNV zeigt sich, dass in der Regel mehr als 1 Kfz pro Wohneinheit vorhanden ist. Um sicherzustellen, dass genügend Stellplätze vorhanden sind, werden pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze vorgeschrieben, welche auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

14.3 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

### **15 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

15.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen

15.2 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.

15.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

15.4 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).

15.5 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.

15.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials

anzustreben ist.

- 15.7 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.

## **16 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

- 16.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 16.2 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.
- 16.3 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.
- 16.4 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden Regenwasserzisternen empfohlen. Die Größe der Zisterne sollte an die abflusswirksame Fläche ausgerichtet sein und theoretisch ein 2-jähriges Regenereignis mit einer Regendauer von 10 min bei entleerter Zisterne puffern können.
- 16.5 Alternativ oder ergänzend zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert werden. Dies ist in den Bauantragsunterlagen einschl. der Nachweisführung zur Versickerungsfähigkeit darzustellen.
- 16.6 Empfehlung: 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 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist daher ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, damit der Bauherr Risiken rechtzeitig vor Baubeginn erkennen und geeignete Schutzmaßnahmen planen kann.

## **17 Anlagen für regenerative Energien**

- 17.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 17.2 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.

## **18 Schutzzonen**

- 18.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

## **19 Maßnahmen zum Schallschutz**

- 19.1 Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 19.2 Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 19.3 Im Plangebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{W,res}$  aufweisen.
- 19.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **20 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

- 20.1 Auf Flurstück 853, 860 (Teilfläche: Wiese), 862, 863, 866/1 (Teilfläche Wiese, Böschung kann ausgelassen werden) soll die magere Flachland-Mähwiese als Lebensraum für die Wantschrecke erhalten und neu geschaffen werden.
- 20.2 Auf Flurstück 1238/1-2, 1239, 1242 und teilweise auf 1243, 1244/1-2, 1247, 1248, 1249, 1251, 1252, 1253, 1253, 1255, 1256/1-2, 1257, 1258, 1259, 1260 und 1261 soll der Artenreichtum erhöht und neue Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden durch die Entwicklung einer mageren Mähwiese und Extensivierung der Grünlandnutzung. Zudem wird eine Verbesserung der Bodenfunktion durch verringerte Nutzungsintensität und des Landschaftsbildes angestrebt.
- 20.3 Auf Flurstück 2189 soll der beeinträchtigte Buchen-Mischwald durch Rücknahme der Fichten und das Einbringen von standortgerechten Edellaubbäumen ökologisch

aufgewertet werden. Zudem wird damit erreicht, dass die Lebensqualität heimischer Tier- und Pflanzenarten verbessert wird.

- 20.4 Auf Flurstück 2168 (zwei Teilflächen), 2381/3 und 2553 soll der naturferne Nadelwaldbestand in einen standortgerechten Buchen-Mischwald umgewandelt werden zur Verbesserung der Lebensqualität für heimische Tier- und Pflanzenarten.

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **21 Baugrund und Boden**

- 21.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Impressamergel-Formation sowie der Unteren Lochen Schichten (beide Oberjura), welche teilweise von quartärem Hangschutt sowie Schwemmschutt mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Beim 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. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Impressamergel-Formation neigen in Baugrubenböschungen und -wänden zu Rutschungen.
- 21.2 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.
- 21.3 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.

### **22 Entwässerung**

- 22.1 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.
- 22.2 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.
- 22.3 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (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.
- 22.4 Die Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde sind zu beachten. Hier wird u.a. auf die Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Rückstauenebene verwiesen.

**23 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 23.1 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.

Egesheim, den ..... (Marquart Bürgermeister)

## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Kleines Öschle“**

#### **Gemeinde Egesheim, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschluss nach §13b BauGB durch den Gemeinderat am 13.05.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13.06.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 12.12.2019.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 08.06.2020.
5. Freiwillige frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 22.06.2020 bis 20.07.2020 online möglich. Der Erörterungszeitraum wurde ortsüblich bekannt gemacht am 18.06.2020.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 01.10.2020.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.05.2021.
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 31.05.2021 bis zum 02.07.2021 (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 27.05.2021 bekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom 01.06.2021.
10. Beschluss zur Verfahrensänderung von §13b BauGB auf §2 BauGB und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2021.
11. 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 am ..... bekannt gemacht.
11. 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 .....

12. 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 .....
13. 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Egesheim, den .....

.....(*Marquart, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Egesheim, den .....

.....(*Marquart, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)