

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Urbane Gebiete (MU 1, MU 2) (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

MU 1

Traufhöhe (TH max.)	7,00 m
Firsthöhe (FH max.)	12,70 m

MU 2

Traufhöhe (TH max.)	9,70 m
Firsthöhe (FH max.)	15,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge auf 30,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche.

1.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 – ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die entsprechenden Baugesuche sind auf diese Gesetzeslage hin zu überprüfen und ggf. noch wasserrechtlich zu genehmigen.

1.8 Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Leitungsrecht 1 (LR 1)

Innerhalb der mit Leitungsrecht 1 (LR 1) bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

Leitungsrecht 2 (LR 2)

Innerhalb der mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche befindet sich eine Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (ZV BWV). Für eine sichere Trinkwasserversorgung muss der Zugang zu den Anlagen für das Betriebspersonal zu jeder Zeit möglich sein.

Innerhalb des mit Leitungsrecht 2 (LR 2) gekennzeichneten Fläche ist Folgendes verboten:

- Erstellen von Bauwerken jeglicher Art, wie z. B. Carports, hereinragende Balkone, Dächer, Geräteschuppen oder Ähnliches,
- Bepflanzen mit tiefwurzelndem Gehölz, ausgenommen sind Sträucher, Buschobst, etc.,
- Befestigen des Geländes mit massiven Betonplatten, Gabionen, Steinmauern, usw.,
- Lagern von Schuttgütern, Containern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern,
- Aufstellen von Lastkränen und Befahren mit schwerem Gerät.

Geplante Maßnahmen sind dem ZV BWV rechtzeitig zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Dazu gehören:

- Baumaßnahmen im Einflussbereich von Versorgungsanlagen des ZV BWV,
- Geländeabtragungen, -aufschüttungen, -befestigungen,

- Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Teilung von Grundstücken.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig. Der Planeinschrieb der EFH definiert bei Geschossversätzen den höher gelegenen Teil. Beträgt der Geschossversatz entsprechend dem Geländeverlauf mehr als 75 cm, so kann die im Plan festgesetzte EFH um maximal 50 cm angehoben werden.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden. (§ 202 BauGB).

2.2 Denkmalschutz - Archäologische Fundstellen

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. 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 Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Tuttlingen umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Gehölzfällungen, Abbruch und Sanierung

Generell ist vor Gehölzfällungen oder Gebäudeabbruch und -sanierungen zu erkunden, ob Höhlen und Spalten von Gehölzen oder Gebäuden und geeignete Gebäudeinnerräume wie Dachstuhl oder Keller von artenschutzrechtlich relevanten Tieren besiedelt sind. Wird eine Besiedelung festgestellt, sind die Abbruch- und Rodungszeiten so anzupassen, dass kein Töten oder Verletzen der Tiere eintritt. Sofern es sich um seltene und gefährdete Arten handelt, sind funktionserhaltende Maßnahmen für die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu ergreifen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rodung und Fällung von Gehölzen, sowie der Abbruch von bestehenden Gebäuden ist generell nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit Bußgeld belegt werden kann.

2.6 Empfehlung von Zisternen

Zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Schwemmschutt mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen. Die anstehenden Lockergesteine neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung

Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff und unbeschichtetem Metall (auch für Überdachungen) sowie stark glänzende und reflektierende Materialien

2. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 35° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Die zugelassenen Dachformen und -neigungen gelten für Hauptgebäude.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Werden Garagen und Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so ist für sie die gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes zu wählen, zulässig sind auch Flachdächer.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

3. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in gedeckten erdigen, ziegelroten, schwarzen, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

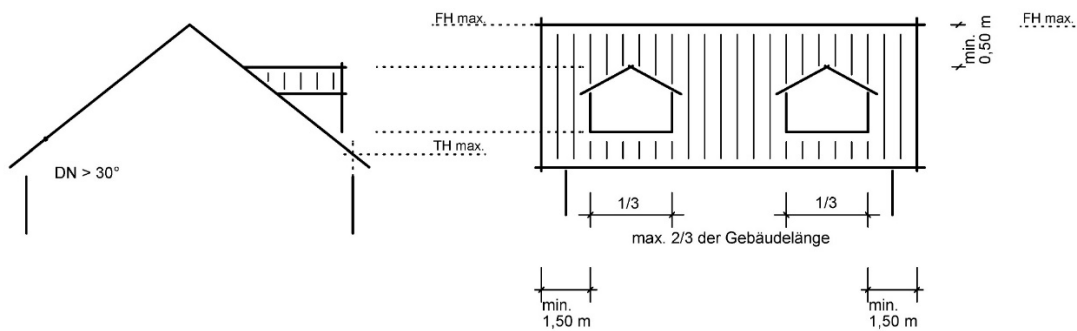
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Pro Gebäude sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern vom Ortgang (mit Dachvorsprung) jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird und der Abstand zum First mindestens 0,50 m beträgt.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Länge einzelner Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Länge der Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten.



5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten, Stellplatzbereiche, Wege, Platz- und Hofbereiche.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie spezielle Einbauten in den Boden (Vliese, Folien, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrts-, Stellplatzbereiche, Wege sowie Hofflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt, sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit festgestellten Bodenbelastungen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Die maximale Höhe darf bei toten Einfriedigungen 1,50 m und bei lebenden Einfriedigungen (Hecken) 1,80 m nicht überschreiten. Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Auf die Einhaltung der Regelung des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) wird hingewiesen.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände und Stützmauern dürfen grundsätzlich das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Geländeveränderungen müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden.

Im gegenseitigen Einvernehmen soll das Gelände im Grenzbereich auf eine gemeinsame Höhe gebracht werden.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Dachform und Dachneigung
3. Dacheindeckung
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
6. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
7. Einfriedungen und Sichtschutzelemente
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 23.10.2023

Wurmlingen, den 23.10.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Klaus Schellenberg
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung,
 2. Örtliche Bauvorschriften „Burgsteig III und Eschle III“ – 5. Änderung,
- Gemeinde Wurmlingen, Landkreis Tuttlingen**
-

Aufstellungsbeschluss

23.10.2023

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wurmlingen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Wurmlingen, den _____

Bürgermeister