Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach

1. Änderung des Bebauungsplans

„Stadtmitte / Rathaus“

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 23.11.2022

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

1. Änderung Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus “ Stadt Bad Schussenried, Landkreis Biberach

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Rechtsverordnungen:
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich der „1. Änderung Bebauungsplan Stadtmitte / Rathaus“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stadtmitte / Rathaus““ (rechtskräftig seit 04.02.2000) soweit sie nicht, wie nachstehend aufgeführt, geändert oder neugefasst werden.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr.2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Ausnahmen:
- Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

a. Die maximale GRZ im MI beträgt 0,6.

2.2 Zulässige Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

a. Als maximale Höhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

b. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

c. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

d. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen im MI:

Dachform:	Maximale Höhe:	
Satteldach	Traufhöhe	7,20 m
	Firsthöhe	11,50 m

2.3 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) und 18 BauNVO)

a. Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe TH, bezogen auf die Bezugshöhe.

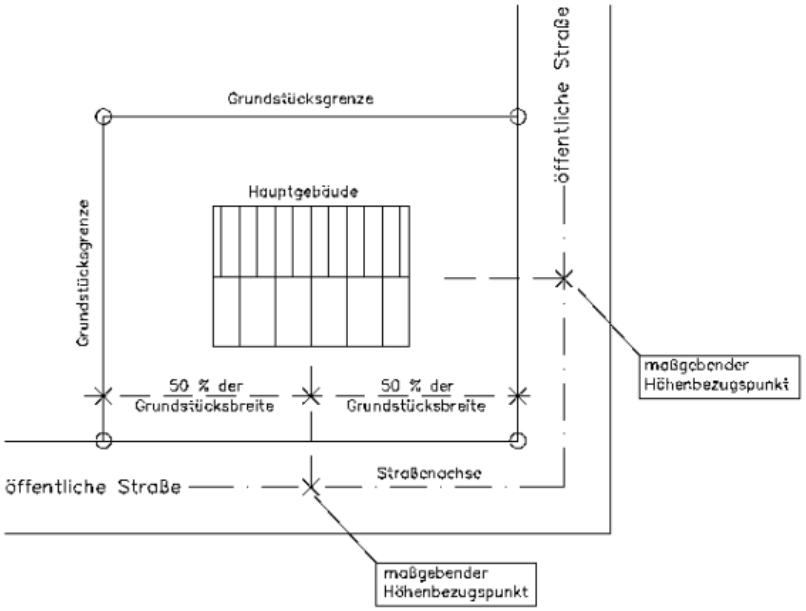
b. Die Bezugshöhe darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche um höchstens 0,50 m überschreiten. Als Bezugshöhe für die Höhe der

angrenzenden Verkehrsfläche wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt.

c. Die untere Bezugshöhe für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf die Mitte des Grundstücks.

d. Ist ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen, so ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Siehe hierzu nachstehende Skizze:



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

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2d) 3 BauGB)

a. Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze darf die Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche auf 0,2 der Gebäudehöhe reduziert werden, jedoch muss der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 (3) BauNVO)

a. Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

b. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,50 m ist zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.

b. Nebenanlagen in Form eines Gebäudes (Nebengebäude) sind in den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehweg und Baugrenze) nicht zulässig. Ansonsten sind Nebengebäude sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c. Nicht zulässig sind Nebenanlagen mit Aufenthaltsräumen.

6.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

a. Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen und in der überbaubaren Fläche zulässig.

b. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

c. Tiefgaragenzu- und abfahrten sind nur außerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Bereichs zulässig.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Die Firstrichtung der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

b. Für untergeordnete Bauteile ist eine abweichende Stellung zulässig.

c. Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

a. Im Mischgebiet (MI) ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten sind geeignet:

Feld-Ahorn als Hochstamm	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

a. Die genaue Abgrenzung der zweckbestimmten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist von der Verbindlichkeit ausgenommen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Stadtmitte / Rathaus“ zu entnehmen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan „Stadtmitte / Rathaus“ gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Stadtmitte / Rathaus““ (rechtskräftig seit 04.02.2000) soweit sie nicht, wie nachstehend aufgeführt, geändert oder neugefasst werden.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

<u>Dachformen und Dachneigungen</u>

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind für Hauptgebäude im Mischgebiet (MI) folgende Dachform und Dachneigungen zulässig:

   Satteldach: 30 - 40° Dachneigung

b. Nebengebäude, Garagen oder Carports sind auch mit anderen Dachformen zulässig. Flachdächer sind dabei extensiv zu begrünen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i. V. m. § 9 (1) LBO i. V. m. § 21a NatSchG)

a. Außenanlagen und Freiflächen
Vorgärten und Freiflächen (Bereiche zwischen der Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen zu mind. 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden. Schottergärten sind unzulässig.

b. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen:
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 84.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend, nach seiner Eignung getrennt, einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

3. Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. Für Erdaufschlüsse (zum Beispiel Bohrungen zur Baugrunderkundung oder für Tiefgründungen) ist eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg erforderlich.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Gering belastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG dezentral zu versickern. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschickt versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % - 15 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Für je 100 qm angeschlossene Fläche muss ein Rückhaltevolumen von 3 qm vorgesehen werden.
Entsprechend dem Stand der Technik dürfen Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen.

5. Artenschutz und Grünordnung

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen (Hinweis als Auflage in der Baugenehmigung).

D. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB		
1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates	**XX.XX.XXXX**
2.	Bekanntmachung	**XX.XX.XXXX**
Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB		
2.	Auslegungsbeschluss des Gemeinderats	**XX.XX.XXXX**
4.	Bekanntmachung der Auslegung	**XX.XX.XXXX**
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit	**XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX**
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange	**XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX**
Satzungsbeschluss § 10 BauGB		
7.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	**XX.XX.XXXX**
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	**XX.XX.XXXX** Achim Deinet, Bürgermeister

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.11.2022
citiplan GmbH

Oliver Strobel
Stadtplaner

Ausgefertigt:

Bad Schussenried, den XX.XX.202X .....
Achim Deinet, Bürgermeister