



Gemeinde Schwenningen  
Landkreis Sigmaringen

# **Bebauungsplan „Laubühl, 1. Änderung“**

Planungsrechtliche Festsetzungen,  
örtliche Bauvorschriften und Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensvermerke .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	10
5	Nachrichtliche Übernahme.....	10
6	Hinweise .....	11
7	Pflanzlisten .....	13
8	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	14
9	Begründung .....	17
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) .....	Anhang

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 22.06.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 07.07.2023
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schweningen übereinstimmen.

Gemeinde Schweningen, den

---

Roswitha Beck  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Schweningen, den

---

Roswitha Beck  
Bürgermeisterin

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

**Nachbarrechtsgesetz (NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ umfasst teilweise das Flurstück 2327/17 des seit 10.02.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Laubühl“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Laubühl, 1. Änderung“ getroffen worden.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksehdanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Ein Unterschreiten der EFH ist zulässig.

Aus verkehrs- oder entwässerungstechnischen Gründen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m über NN) ausnahmsweise zulässig. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

#### 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Garagen bis auf 3,00 m unterschritten werden, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Carports haben von öffentlichen Flächen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

#### 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

#### 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

#### 8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

#### 9. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Zuwegungen, Zufahrten, Kfz-Stellplätze) ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Ausnahmsweise darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

##### **Maßnahme 1 (M1)**

###### **Gestaltung der privaten befestigten Flächen**

Befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

##### **Maßnahme 2 (M2)**

###### **Gestaltung der unbefestigten Flächen**

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

##### **Maßnahme 3 (M3)**

###### **Vermeidung von Steingärten**

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

##### **Maßnahme 4 (M4)**

###### **Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien**

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

## **Maßnahme 5 (M5)**

### **Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten.

Deshalb sind Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

#### Vögel:

##### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

##### **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)**

Installation von fünf Vogelnistkästen an bestehende Bäume im nahen Umfeld.

#### 11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Die Maßnahme 2 (M2) und die Maßnahme 3 (M3) sind zu berücksichtigen (vgl. Festsetzung Nr. 11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

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

###### **Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm

(Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 2) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen. Die bereits vorhandenen Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung**Ausgefertigt:**

Gemeinde Schweningen, den

Roswitha Beck  
Bürgermeisterin

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	ZV
GRZ	----
BW	DF, DN
GH	

Legende:

AbN	-	Art der baulichen Nutzung
GRZ	-	Grundflächenzahl
BW	-	Bauweise
ZV	-	Anzahl der Vollgeschosse
DF	-	zulässige Dachform
DN	-	zulässige Dachneigung
GH	-	zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Nachrichtliche Übernahme

### Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt 417.229) Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

## 6 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sigmaringen anzuzeigen.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG). Deshalb ist das Grundwasser sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund 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. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

1. mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
2. mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen. Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hiervon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren (auf max. 3% je Solarglasseite) gesichert weitgehend minimiert werden.

## 5. Vogelschlagrisiko

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden.

## 7 Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)

<b>Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten</b>	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

<b>Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)



Gemeinde Schwenningen  
Landkreis Sigmaringen

# Bebauungsplan „Laubühl, 1. Änderung“

## 8 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ liegenden Grundstücks werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 28° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachneigungen zulässig.

#### 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

#### 1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

Die Begrünungen sind gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) auszuführen.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen und das Tor mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 1,50 m betragen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind grundsätzlich nicht zulässig.

### 3.2 Stützmauern

Stützmauern zur Befestigung des Hangs sind zulässig.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

**Ausgefertigt:**

Gemeinde Schweningen, den

Roswitha Beck  
Bürgermeisterin



Gemeinde Schwenningen  
Landkreis Sigmaringen

# Bebauungsplan „Laubühl, 1. Änderung“

## 9 Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 12. Januar 2024



## Inhaltsverzeichnis

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	19
1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	20
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	20
2. Erschließung.....	22
2.1 Verkehrliche Erschließung.....	22
2.2 Energieversorgung.....	22
2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	22
3. Übergeordnete Planungen.....	22
3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben.....	22
3.2 Flächennutzungsplan.....	23
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	23
5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	25
6. Bebauungsplanverfahren.....	26
7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	27
8. Flächenbilanz .....	28

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts .....	19
Abbildung 2: Bestandsaufnahme .....	20
Abbildung 3: Übersichtslageplan .....	21
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	21
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben .....	22
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP .....	23

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Schweningen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ den seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewann „Laubühl“ dahingehend zu ändern, dass für das geplante Wohngebäude eine überbaubare Fläche im Westen des Flurstücks 2327/17 geschaffen wird, deren Lage auf das neu zonierte Flurstück angepasst ist. Folglich entfällt die Baulinie des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung. Zudem werden für den betroffenen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zeitgemäßen Wohngebäudes unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Arten- und Umweltschutz geschaffen. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, eine Teilfläche des Flurstücks 2327/17 zugunsten der geplanten Wohnbebauung weiterhin als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aufrechtzuerhalten. Aufgrund der geplanten Aufteilung des Flurstücks 2327/17 ist die Ausweisung einer Baugrenze für das geplante Wohngebäude erforderlich. Das bereits bestehende Gebäude wurde gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an der Baulinie entlang der Straße Laubühl errichtet. Der westliche Teilbereich des ca. 0,36 ha großen Grundstücks ist unbebaut, sodass die Aufteilung auf zwei Baugrundstücke und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes sinnvoll ist.

Der Bedarf für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf Flurstück Nr. 2327/17 begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen bereits Eigentümer dieses Grundstücks sind und dort ein Wohnhaus für seine Familienmitglieder und somit zur Eigennutzung errichten wollen. Die Gemeinde Schweningen unterstützt dieses Bauvorhaben, um dem Bedarf nach neuem Wohnraum gerecht werden zu können.

Nahe der östlich gelegenen Laubühlstraße, welche für das betroffene Grundstück im Bestand einen verkehrlichen Anschluss bietet, ist ein Carport geplant. Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Beschränkung der Bauhöhe sowie Eingrünung vor, sodass sich dieses in die bereits vorhandene Bebauung inmitten einer naturnahen Umgebung einfügen wird.

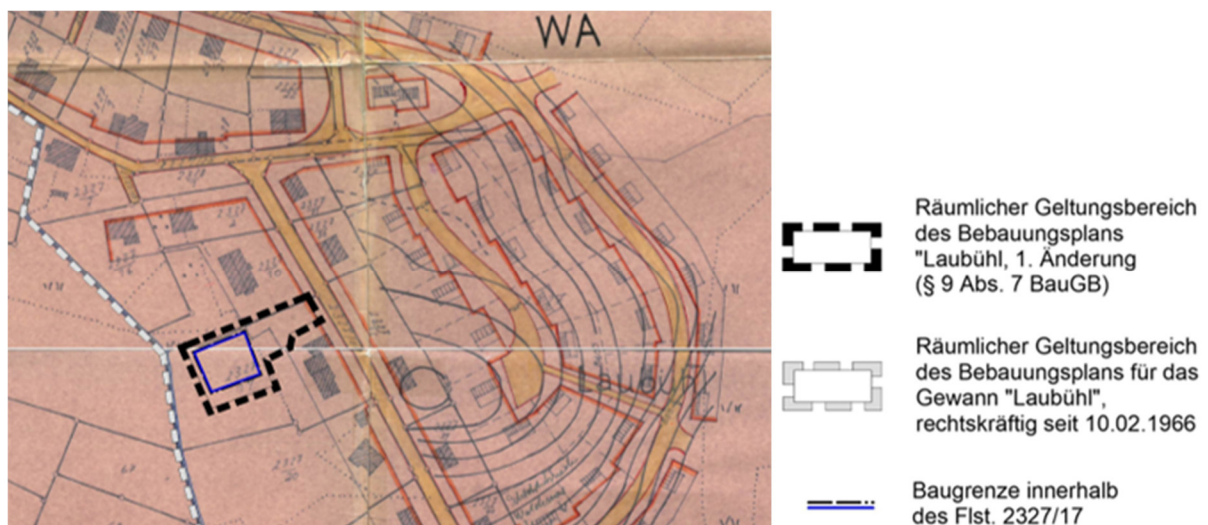


Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts

## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet „Laubühl, 1. Änderung“, welches überwiegend den westlichen Teilbereich des zum Teil bebauten Flurstücks 2327/17 umfasst, handelt es sich im derzeitigen Bestand um eine private Grünfläche, die größtenteils als Wiese mit einzelnen Gehölzstrukturen vorzufinden ist.

Das Gelände weist auf einer Entfernung von bis zu 30 m des betroffenen Teilgrundstücks Höheunterschiede von bis zu 7 m auf und fällt nach Südwesten hin ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 1.329 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Osten von Schweningen im Bereich einer durch Einfamilienhäuser mit Gärten geprägten Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 853 und 864 m über NN und befindet sich somit in Hanglage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ umfasst teilweise das Flurstück 2327/17 und grenzt im Norden an ein bebautes Grundstück (Flst. 2327/10) an. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Nordosten an die Straße Laubühl (Flst. 2327/18) und im Westen und Süden unmittelbar an die großen zum Teil bebauten sowie gehölzreichen Grundstücke (Flst. 64, 67 und 2327/20) an.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann direkt über die östlich gelegene Straße Laubühl (Fist. 2327/18) erfolgen.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Gemeinde Schwenningen sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden.

Die Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen hat entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu erfolgen.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Für das Plangebiet „Laubühl, 1. Änderung“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen ist.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt und Schweningen stellt das Plangebiet und die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dar.

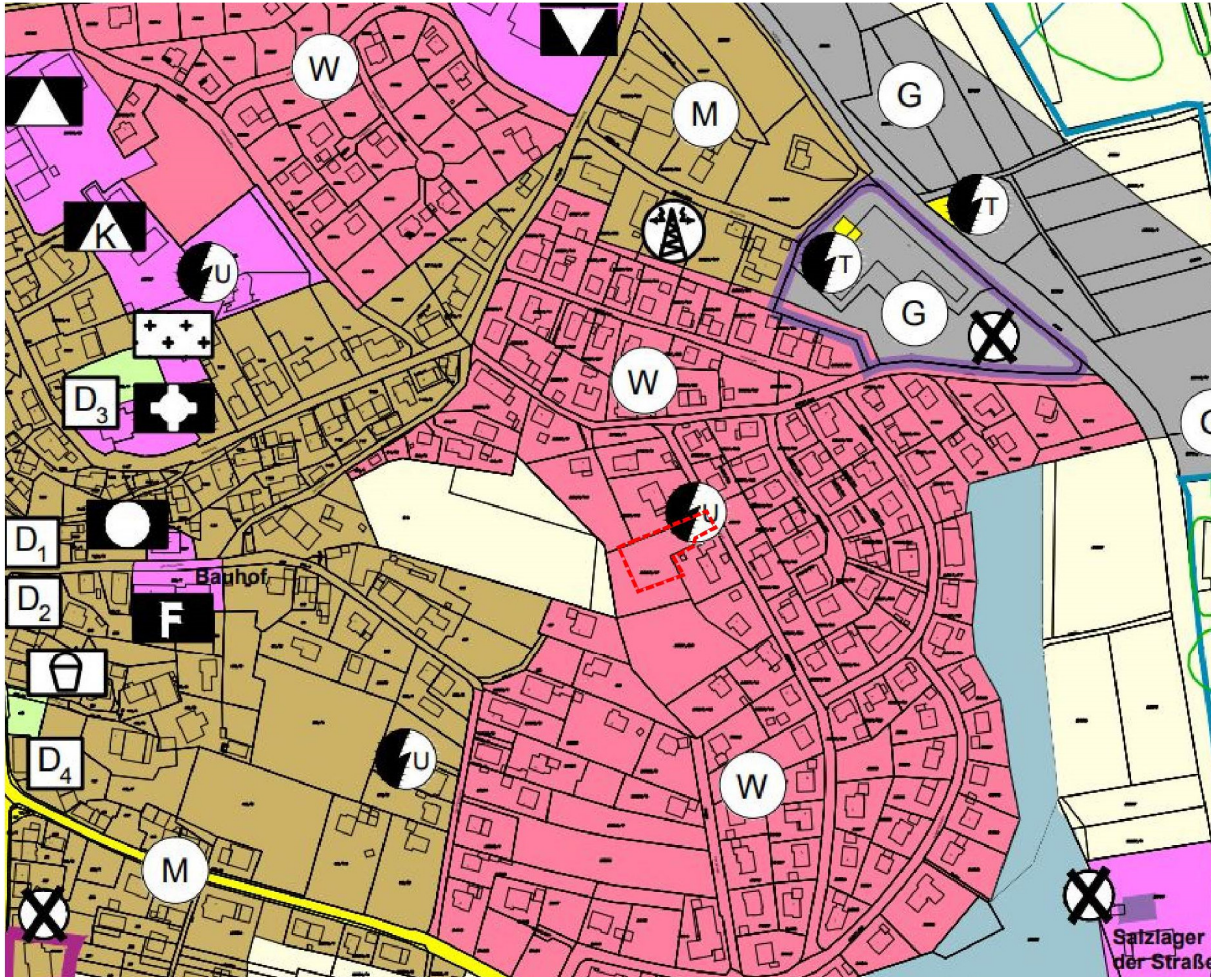


Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Balkenlinie)

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen um den Gebietscharakter einer überwiegend immissionsfreien Wohngebietslage zu wahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 wird das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung den Bau von einem Einfamilienhaus mit ortstypischem Erscheinungsbild zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 8,00 m beschränkt und die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt.

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit von einem Einzelhaus in offener Bauweise soll die ortsübliche Bauweise zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Somit können ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Um dem Bauherrn möglichst viele Freiheiten bei der Überplanung seines Grundstücks zuzusprechen, wird ein großes Baufenster und kein konkreter Standort für das geplante Wohngebäude und sonstige baulichen Anlagen festgesetzt. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches für die Errichtung einer Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist mit Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Um die Gebietsflächen optimal ausnutzen zu können, sind Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zugelassen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das auf Dächern, Zuwegungen, Zufahrten und Kfz-Stellplätzen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten, erforderlichenfalls zwischen zu speichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen. Zudem wird die Nutzung des Regenwassers nach den gesetzlichen Bestimmungen gestattet. Mit dieser Festsetzung soll den gesetzlichen Anforderungen soweit wie möglich entsprochen werden. Ein Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die

Entlastung der Kläranlagen soll hierdurch gefördert werden. Da es zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gibt, wird ausnahmsweise eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das bestehende Kanalsystem zugelassen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird eine Beschränkung für die Gehölzentnahme festgesetzt, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen zu vermeiden. Von Anfang Oktober bis Ende Februar ist mit keiner Anwesenheit von brütenden Vögeln zu rechnen.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) setzt die Installation von fünf Vogelnistkästen an bestehende Bäume im nahen Umfeld fest. Die Vermeidungsmaßnahme dient als Verbesserung der Lebensraumsituation für höhlenbrütende Vogelarten durch Aufhängen von Nistkästen und ist als Ersatz für den möglichen Verlust einzelner Niststätten im Bereich des geplanten Wohnhauses umzusetzen. Die Installation sollte noch vor Beginn der Brutperiode bis Ende Februar 2024 erfolgen.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen aus ökologischen Gründen die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gärtnerisch angelegt werden. Dabei soll die private Fläche mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Solche Gartenflächen wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Die bereits vorhandenen Gehölze können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Schweningen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Da die Bebauungsplanänderung ausschließlich für einen Teilbereich des Flurstücks 2327/17 gilt, werden für das Plangebiet nur solche örtlichen Bauvorschriften festgeschrieben, die auf

das geplante Wohnbauvorhaben und seine nähere Umgebung angepasst sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Im Plangebiet werden alle Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 28° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachneigungen zugelassen, um dem Bauherrn größere Freiheiten bei der Gestaltung des Wohngebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen zuzusprechen. Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung auf den Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 5° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden. Zusätzlich wird hierdurch Retentionsvolumen geschaffen, welches der wasserwirtschaftlichen Behandlung von gering verschmutzten Niederschlagswasser entgegenkommt.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, die nichtverglasten Bereiche der Fassaden mindestens bis zu 15 % der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um den Charakter einer ruhigen durch Wohnbebauung geprägten Ortslage zu wahren, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder drehbarem Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung untersagt.

Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff kaum überwindbare bzw. auch lebensgefährliche Barrieren für Lebewesen darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird aus ortsbildprägenden Gründen auf 1,50 m beschränkt. Zudem sind Einfriedungen und das Tor mindestens 0,50 m von der Fahrbahngrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können innerhalb des Plangebiets Stützmauern zur Befestigung des Hangs erforderlich werden.

## **6. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laubühl, 1. Änderung“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2327/17 mit einer Größe von lediglich 1.329 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Innenbereich. Mit der geplanten 1. Änderung wird eine Erhöhung des Wohnraumes im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann. Die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

## **7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Monitoring) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Auf eine arten- und naturschutzfachliche Betrachtung wurde verzichtet.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) durchgeführt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	1.329

darin enthalten:

Wohngebietsfläche	1.329
- Überbaubar (0,4 + Überschreitung bis zu 50 %)	797
- Nicht überbaubar (PFG 1)	532

**Aufgestellt:**

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

**Ausgefertigt:**

Gemeinde Schweningen, den

Roswitha Beck  
Bürgermeisterin