

Gemeinde Guggenhausen
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Am Egger Bach“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 20.07.2022

20.07.2022

Gemeinde Guggenhausen
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Am Egger Bach“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April
2022 (BGBl. I S. 674)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12. 2020
(GBl. S. 1095, 1098)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(5) BauNVO § 1(6)1 BauNVO § 4 BauNVO
2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) BauNVO. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4(2) BauNVO: 1. Wohngebäude Die Nutzungen nach § 4(2) BauNVO 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1.2	Nutzungsbedingung	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufnahme der Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn der Verzicht auf den Bestandsschutz für die Schweinehaltung auf dem Grundstück Flst.Nr. 57, Hs. Nr. 1, durch den Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes gegenüber der Baurechtsbehörde schriftlich erklärt wurde.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,35	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen TH max. 6,50 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)



Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

FH max. 10,00 m

maximal zulässige Firsthöhe

(siehe zeichnerischer Teil)

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.

2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	 	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil) nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtungen der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bis zu einer Tiefe von max. 6,0 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße.

2.3.5	Nebenanlagen	<p>Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 20 m³ Bruttorauminhalt.</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.</p>
<hr/>		
2.4	2 Wo	<p>§ 9(1)6 BauGB</p> <p>Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.</p>
<hr/>		
2.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a BauGB</p>
2.5.1	Pflanzgebote	
	Für Bäume PfG 1	<p>Auf den privaten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück mindestens zwei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Der Standort der Bäume darf von der Darstellung im zeichnerischen Teil abweichen.</p>
2.5.2	Sonstige Pflanzgebote	<p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.</p>
2.5.3	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken auf denen es anfällt in Retentionsräumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Wassergraben zum Egger Bach als Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p> <p>Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sind zu begrünen.</p>

2.5.4	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.</p>
2.5.5	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Beleuchtung	sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
2.6	<hr/> Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen LR-AW	<p>§ 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Gemeinde Guggenhausen</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.</p>
2.7	<hr/> Höhenlage der baulichen Anlagen z.B. EFH 623,20	<p>§ 9 (3) 1 BauGB</p> <p>Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern ÜNN (Rohfußboden)</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über der festgesetzten Höhe liegen. Die festgesetzte Höhenlage darf nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen darf max. 30 cm über der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.</p>
2.8	<hr/> Abgrenzung	<p>unterschiedlicher Bauweise</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

unterschiedlicher Festsetzung
der Höhenlage der Gebäude

(siehe zeichnerischer Teil)

2.9	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Egger Bach“
		(siehe zeichnerischer Teil)

3 Nachrichtliche
Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen § 29 (1) WG, § 38 WHG

Der eingetragene Gewässerrandstreifen ist von
baulichen und sonstigen Anlagen wie z. B. Mauern,
festen Zäunen, Befestigungen aller Art, Lagerplätzen,
Auffüllungen/Abgrabungen, Kompostanlagen usw.
freizuhalten.

Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten
Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des
Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 25° - 45°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 25° bis 45° festgesetzt. Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
4.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° als stehende oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudlänge betragen.
4.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun zu verwenden.
4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
4.2.1	Gelände- veränderungen	Die Grundstücksflächen zwischen der bestehenden Erschließungsstraße und den westlichen Außenwänden der Gebäude sind auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnittes der Erschließungsstraße aufzufüllen. Flächige, über das gesamte Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeänderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind zulässig.

Sonstige Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und an die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen oder Abgrabungen, bzw. mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig.

4.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zulässig:

Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.“

4.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

4.3.1 Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.3.2 Abstand zu den Verkehrsflächen

Der Abstand zwischen Garagen, bzw. überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
5.2	Baugrund	<p>Für das Plangebiet wurde durch das Büro Kugel Schlegel Wunderer, beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg, eine geologische Ersteinschätzung vorgenommen.</p> <p>Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Oberbodens aus tonigen, schwach sandigen, sehr schwach kiesigen Schluffen. Darunter folgen holozäne Abschwemmmassen auf würmeiszeitlichen Schottern. Die Schotter sind stark wasserführend. Der tiefere Untergrund wird gebildet aus tertiärem Molassefels.</p> <p>In ca. 1,50 m unter Gelände steht Grundwasser an. Unterkellerte Gebäude sind deshalb wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.</p> <p>Auf die Notwendigkeit objektbezogener Baugrunduntersuchungen im Bereich der privaten Baugrundstücke wird ausdrücklich hingewiesen.</p>
5.3	Grundwasser	<p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.</p> <p>Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden.</p> <p>Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.</p>

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.4 Niederschlagswasser

Der anstehende Untergrund ist aufgrund der Grundwassersituation für eine Versickerung nicht geeignet.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Wassergraben zum Egger Bach als Vorfluter eingeleitet werden.

Für die Ausführung und Bemessung von Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, Ablauf max. 0,5 l/s, Notüberlauf in den Egger Bach als Vorfluter.

Regenwasserzisternen sind zulässig.

Der Überlauf von Regenwasserzisternen muss in die Retentionsmulde eingeleitet werden.

Auf Flächen, die in den Wassergraben zum Egger Bach entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.

5.5 Drainagen

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.

5.6	Bodenschutz	<p>Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.</p> <p>https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf</p> <p>Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.</p> <p>Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.</p> <p>Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.</p> <p>Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.</p>
-----	-------------	--

5.7	Immissionen	<p>Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Gerüchen, Lärm, oder Staub zu rechnen ist.</p> <p>Im Süden des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Bestandsschutz für Tierhaltung.</p>
	Landwirtschaft	

Für den Betrieb wurde durch das Landwirtschaftsamt Ravensburg eine Emissionsberechnung nach VDI 3894 (GERDA IV.2) durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass der Beurteilungswert der Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete von max. 10% der Jahresstunden im Plangebiet mit der vereinbarten Anpassung des Bestandsschutzes für die Tierhaltung eingehalten werden kann.

5.8	Sichtfelder	Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Ausfahrten dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
-----	-------------	---

6. Anhang

Pflanzliste

Bäume

Laubbäume

Hochstamm H 3 x v. mDb STU 10/12

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume

Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12

Apfel	Bohnapfel
	Brettacher
	Goldrenette
	Freiherr von Berlepsch
	Gravensteiner
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
	Klarapfel
	Prinz Albrecht
Birne	Bunte Julibirne
	Gute Graue
	Österreichische
	Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne	

Sträucher

2 x v. H 100-125

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Gemeinde
Guggenhausen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Am Egger Bach“

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, den 20.07.2022

7.	Verfahrenshinweise
7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 23.05.2022
7.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB am 03.06.2022
7.3	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 10.05.2022 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 23.05.2022
7.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 03.06.2022
7.5	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom 10.05.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 10.05.2022 jeweils mit Begründung vom 13.06.2022 bis 13.07.2022
7.6	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 13.06.2022 bis 13.07.2022

7.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am 28.07.2022

Guggenhausen, den 28.07.2022

Dr. Jochen Currle, Bürgermeister

7.9 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem
Satzungsbeschluss vom 28.07.2022 überein.

Guggenhausen, den 29.07.2022

Dr. Jochen Currle, Bürgermeister

7.10 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am 05.08.2022

Guggenhausen, den 05.08.2022

Dr. Jochen Currle, Bürgermeister

8.

Satzung

über den Bebauungsplan „Am Egger Bach“ der Gemeinde Guggenhausen
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

hat der Gemeinderat der Gemeinde Guggenhausen die Satzung über den Bebauungsplan „Am Egger Bach“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.07.2022 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Egger Bach“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 20.07.2022

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Am Egger Bach“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 20.07.2022 und dem textlichen Teil vom 20.07.2022. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 20.07.2022 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Egger Bach“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Egger Bach“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Guggenhausen, den 28.07.2022

.....
Dr. Jochen Currie, Bürgermeister

(Dienstsiegel)