

Gemeinde Krauchenwies

Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB
und Örtliche Bauvorschriften

„Laizer Weg“

Inhalt

- 1 Übersichtsplan M 1: 2500
- 2 Planteil mit Legende M 1: 500
- 3 Textteil
- 4 Begründung
- 5 Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 mit Artenschutzrechtlicher Einschätzung

Gemeinde Krauchenwies

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
und Örtliche Bauvorschriften

„Laizer Weg“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 21.12.2023

21.12.2023

Textteil und Verfahrenshinweise
zur
Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 und
zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Laizer Weg“

Gemeinde Krauchenwies

1. Rechtsgrundlagen

-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert Artikel 3 des
Gesetzes vom 14. 06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes
vom 27. 06.2023 (GBl. S. 229, 231).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.1.1	Grundflächenzahl GRZ 0,40	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.1.2	Gebäudehöhen TH max. 6,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe,
	FH max. 9,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 BauNVO
2.2.1	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
2.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a und b
2.3.1	Pflanzgebot	Für Bäume:

Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung drei hochstämmige heimische Laubbäume oder Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Standort der Bäume ist freigestellt.

Für sonstige Bepflanzungen:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

- | | | |
|---------|----------------------------|--|
| 2.3.2 | Erhaltungsgebot | <p>Für Bäume und Sträucher</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die bestehenden Bäume und Sträucher im Böschungsbereich des Mühlkanals entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte sind zulässig.</p> |
| 2.3.3 | Artenschutz | |
| 2.3.3.1 | Baufeldfreimachung | <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen, sowie der Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, außerhalb der Schutzzeiten für Vögel und Fledermäuse erfolgen.</p> |
| 2.3.3.2 | Fledermäuse | <p>Als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die bestehenden Fledermausquartiere sind vor dem Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen mind. 10 Fledermaus-Dachbodenkästen, und 2 Fledermausflachbretter im Dachraum der St. Nikolaus-Kirche Göggingen, Flst.Nr. 122, in unterschiedlichen Höhen zwischen 2,20 m und 3,30 m anzubringen.</p> |
| 2.3.3.3 | Gebäudebrütende Vogelarten | <p>Als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten sind vor dem Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen mind. 3 Rundloch-Nistkästen in geschützter Lage und in mind. 3,0 m Höhe an den Gehölzen entlang des Mühlkanals auf eigenem Grundstück anzubringen.</p> |
| 2.3.3.4 | Insekten | <p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.</p> |

2.3.4	Niederschlagswasser Gewässerschutz	<p>Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den angrenzenden Mühlkanal als Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>
2.3.5	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>
2.4	Nutzungsbedingung	<p>§ 9 (2) 2 BauGB</p> <p>Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung dürfen Abbruch- und Baumaßnahmen erst erfolgen, wenn die vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach Ziff. 2.3.3.2 und 2.3.3.3 funktionsfähig hergestellt sind.</p>
2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen EFH 587,90	<p>§ 9 (3)1 BauGB und § 9 (1) 16c BauGB</p> <p>Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) in Metern ÜNN</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p>
2.6	Planbereich	<p>§ 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 „Laizer Weg“</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 34 (4) 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göggingen, Gemeinde Krauchenwies, einbezogen.</p>

3.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
3.1	Gewässerrandstreifen Mühlkanal	§ 29 WG, § 38 WHG (siehe zeichnerischer Teil) Der eingetragene Gewässerrandstreifen ist von baulichen Anlagen, Mauern, Befestigungen, Lagerplätzen, Auffüllungen und Abgrabungen sowie Kompostanlagen freizuhalten. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.
3.2	Hochwasserrisiko Überflutungsflächen Mühlkanal	§ 9 (6a) BauGB, § 76 (3) WHG, 73 (1) 1 WHG gem. Hochwassergefahrenkarte HWGK (siehe zeichnerischer Teil)
	HQ 100	Abgrenzung Überschwemmungsgebiet bei 100-jährigem Hochwasser
	HQ extrem	Abgrenzung Risikogebiet bei extremem Hochwasser

4.	Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen	§ 1a (3) BauGB § 9 (1a) 2 BauGB Zum vollständigen Ausgleich des durch die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB ermöglichten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.
4.1	Zuordnungsfestsetzung	Aus der Ökokontomaßnahme Nr. 437.02.066.01 im Naturraum Schwäbische Alb „Extensives Grünland auf Flst.Nr. 104“ werden 8.049 Ökopunkte dem durch die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB ermöglichten Eingriff zugeordnet.

5.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
5.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
5.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD WD	Für die Hauptgebäude ist als Dachform Satteldach oder Walmdach zulässig. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze ist als Dachform auch Flachdach zugelassen.
5.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 8° - 38°	Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird auf 8° - 38° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
5.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in herkömmlichen Farbtönen von rot bis rotbraun oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sind, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, zu begrünen.
5.2	Stellplätze	§ 74 (2) 2 LBO
	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.
	Abstand zu den Verkehrsflächen	Der Abstand zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Der Abstand zwischen überdeckten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 3,00 m betragen.

6. Hinweise

-
- 6.1 Denkmalschutz
- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.
-
- 6.2 Niederschlagswasser
- Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:
- Retentionsanlagen
- 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, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s in den Regenwasserkanal
 - Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s in den angrenzenden Mühlkanal als Vorfluter.
- Auf den Flächen, die in Retentionseinrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.
-
- 6.3 Drainagen
- Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.

6.4 Bodenschutz

§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamem und schonenden Umgang zu achten.

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (z.B. Müllablagerungen, Verfärbungen, unnatürlicher Geruch) festgestellt werden, ist das Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz umgehend zu benachrichtigen.

Überschüssiger kulturfähiger Unterboden und Oberbodenmaterial sollte auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zur ackerbaulichen Bodenverbesserung aufgebracht werden. Die Auffüllungsmaßnahmen erfordern eine bau- und/oder naturschutzrechtliche Genehmigung und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen.

Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der Unterböden wird empfohlen, die Oberböden der Betriebsflächen nicht abzuschleppen, sondern vollständig abzudecken und mit z.B. mit Baggermatratzen zu schützen. Die Arbeiten sollen nur bei ausreichend trockenen Böden durchgeführt werden. Es wird empfohlen eine fachkundige Person hinzuzuziehen. Sofern Baustraßen auf dem humosen Oberboden angelegt werden, ist zur Vermeidung von Vermischungen ein geeignetes Trennvlies einzubauen. Baustraßen sind nach Abschluss der Arbeiten vollständig zurückzubauen.

6.5 Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

6.6 Lärmschutz

Bei der Planung, sowie bei Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In Dorfgebieten gelten nach der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

6.7 Sichtfelder

Im Bereich der Grundstücksausfahrt in den Laizer Weg Flst.Nr. 6/3 sind in beide Richtungen die erforderlichen Sichtfelder von 3/30 m zu gewährleisten.

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

6.8 Bahnbetrieb

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet zu Immissionen z.B. in Form von Lärm, Abgasen, Staub oder Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb Ablachthalbahn kommen kann. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen sind Sache des Grundstückseigentümers.

Die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen ist in Bezug auf Farbgebung und Strahlrichtung so zu gestalten, dass gegenüber dem Bahnbetriebsgelände keine Gefährdung oder Beeinträchtigung (z.B. Blendwirkung, Verwechslung mit Betriebssignalen) entsteht.

6.9 Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 21 Abs. 2 NatSchG die Fassaden von baulichen Anlagen im Zeitraum vom 01. April bis zum 30. September ganztägig und vom 01. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen.

Gemeinde Krauchenwies

Einbeziehungssatzung
gem. § 34 (4) 3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Laizer Weg“

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt 
Aulendorf, 21.12.2023

7. Verfahrenshinweise

7.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB i.V.m. § 34(4)3 BauGB und § 74(7) LBO

am 25.07.2023

7.2 Erörterung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem.
§ 34(4)3 BauGB vom 11.07.2023 und der Örtlichen
Bauvorschriften hierzu vom 11.07.2023
durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss

am 25.07.2023

7.3 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung
gem. §3(2) BauGB

am 28.07.2023

7.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB

des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3
BauGB vom 11.07.2023 und der Örtlichen Bauvorschriften
hierzu vom 11.07.2023, jeweils mit Begründung

vom 07.08.2023 bis 07.09.2023

7.5 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch
die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB

vom 07.08.2023 bis 07.09.2023

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

am 30.01.2024

Krauchenwies, den 31.01.2024



Manuel Kern
Bürgermeister

7.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Einbeziehungs-
satzung gem. § 34(4)3 BauGB und der Örtlichen
Bauvorschriften hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen
vom 30.01.2024 überein.

Krauchenwies, den 31.01.2024



Manuel Kern
Bürgermeister

7.8 Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Einbeziehungsatzung
gem. § 34(4)3 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 10(3) BauGB

am 09.02.2024

Krauchenwies, den 09.02.2024



Manuel Kern
Bürgermeister

8.

Satzung

über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB

„Laizer Weg“

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. 06.2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Krauchenwies die Satzungen über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Laizer Weg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu am 30.01.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 21.12.2023

§2

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Laizer Weg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 21.12.2023 und dem textlichen Teil vom 21.12.2023.

Der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 21.12.2023 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung
- Anzahl der Stellplätze je Wohnung

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

**§4
Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Laizer Weg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Krauchenwies, den 31.01.2024



.....
Manuel Kern, Bürgermeister



(Dienstsiegel)

Gemeinde Krauchenwies

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
und
örtliche Bauvorschriften

„Laizer Weg“

Begründung

Gemeinde	Krauchenwies
Ortsteil	Göggingen
Landkreis	Sigmaringen

**Begründung zur Einbeziehungssatzung
gem. § 34 (4) 3 BauGB**

„Laizer Weg“

1 Lage

Die Gemeinde Krauchenwies liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben, im Landkreiskreis Sigmaringen, an der Regionalen Entwicklungsachse Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen -Gammertingen – (Reutlingen bzw. Hechingen).

Die Gemeinde Krauchenwies ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum im Mittelbereich Sigmaringen ausgewiesen und liegt im Ländlichen Raum.

Der Ortsteil Göggingen liegt ca. 5 km westlich des Ortszentrums von Krauchenwies, an der Bundesstraße B 311.



Abb. 1 Übersichtsplan Krauchenwies - Göggingen mit Plangebiet Geoportail BW

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Göggingen, am Laizer Weg, zwischen dem Mühlkanal im Süden und der Bahnlinie der ehemaligen Hegau-Ablachtal-Bahn und der Ablach im Norden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 967. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göggingen einbezogene Fläche beträgt ca. 1.210 m².

Das Grundstück ist im westlichen, an den Laizer Weg angrenzenden Teilbereich mit einem ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Scheuer und Backhaus bebaut. Nach Süden zum Mühlkanal hin liegt ein umzäunter Hausgarten. Die Gebäude stehen leer, der Hausgarten ist durch Aufwuchs überwuchert.

Der größere östliche Teilbereich des Grundstücks ist unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an den Laizer Weg an. Westlich des Laizer Weges und südlich des Mühlkanals schließen die bebauten Bereiche des Ortskerns Göggingen an. Der unbebaute östliche Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 967 grenzt im Norden an die Kreisstraße K 8267 nach an.

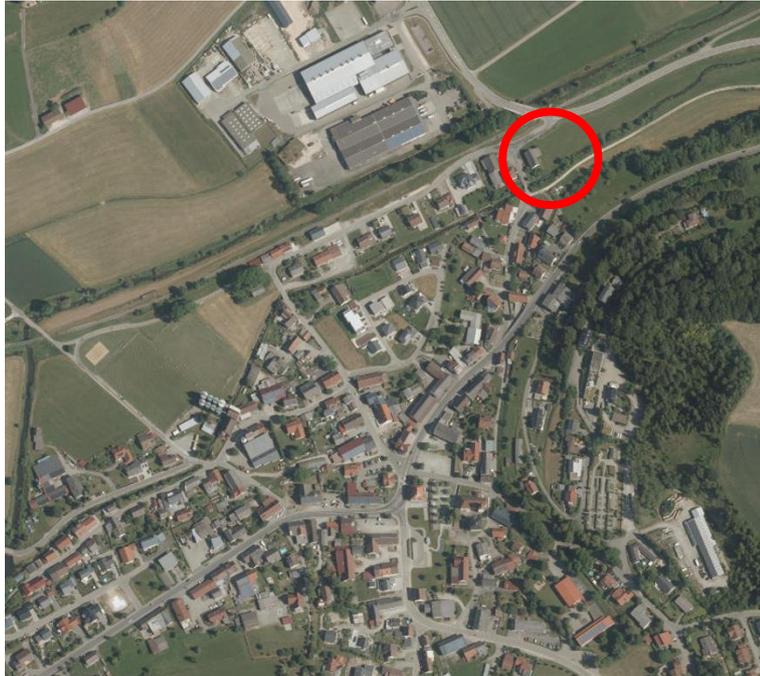


Abb. 2 Luftbildausschnitt Ortsteil Göggingen mit Markierung Plangebiet

LUBW

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten).

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu Teilbereichen des FFH-Gebietes Nr. 8021311 Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf nordwestlich der Ablach beträgt ca. 4,2 km, zum Vogelschutzgebiet SPA 7921401 „Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen“ ca. 2,5 km.

Nördlich der Bahnlinie grenzt der Naturpark Obere Donau an. Innerhalb des Plangebietes und im Bereich der Grünlandflächen des Grundstücks Flst.Nr. 967 bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Östlich des Plangebietes, entlang des südlichen Ufers des Mühlkanals, finden sich geschützte Feldhecken.

Das Plangebiet liegt in der Talau zwischen Ablach und Mühlkanal. Der einbezogene Planbereich ist mit einem ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Gebäude, Hausgarten und Hofbereich wurden seit längerem nicht mehr unterhalten.

Demzufolge findet sich auf dem Gelände Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern mit dichter Krautschicht. Die östlich anschließenden Flächen des Grundstücks Flst.Nr. 967 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.



Abb. 3 Gebäudebestand am Laizer Weg



Abb. 4 Gebäude und Garten von Osten



Abb. 5 Gebäudebestand von Norden



Abb. 6 Mühlkanal mit Jasminhecke

Das Gelände ist weitgehend eben. Zu dem im Süden angrenzenden Mühlkanal besteht eine ca. 1,0 m hohe Uferböschung. Zur ansteigenden Laizer Straße nach Norden hin beträgt der Höhenunterschied ca. 1,5 m

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus holozänem Auenlehm über Flussschotter.

(Quelle Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, RP Freiburg).

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauchenwies im Bereich des Gebäudes als Gemischte Baufläche ausgewiesen, im östlichen Bereich des Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft. Der östliche Teilbereich liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Um die bisher bebauten Flächen wieder nutzbar zu machen, soll das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftgebäude abgebrochen und durch den Neubau eines Wohngebäudes ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen und zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Um die Umsetzung dieser Planung und die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, soll die an den Laizer Weg östlich angrenzende Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 967 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göggingen einbezogen werden.

Der Planbereich ist durch die umgebende Bebauung aus Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden ausreichend geprägt.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Krauchenwies Ortsteil Göggingen mit Kennzeichnung Plangebiet

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1(6) Nr. 7b BauGB, da von der Planung keine Schutzgebietskulissen betroffen sind.

Um sicher zu stellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände § 44(1)1-3 BNatSchG ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Ökologie Anne Straub, Fronreute, am 07.07.2023 eine Relevanzbegehung der Gebäude und Freiflächen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei strikter Einhaltung des Zeitfensters für Abbruch- und Rodungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung nur vom 01. Oktober bis 01. März) und mit Durchführung der festgesetzten Ersatzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Weiterhin bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG, da in der näheren Umgebung keine entsprechenden Betriebe angesiedelt sind.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} . Lediglich der Böschungsbereich des Mühlkanals an der südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 967 ist bei Hochwasserereignissen von Überflutung betroffen. Der Wasserspiegel bei HQ_{100} wird in den Hochwassergefahrenkarten HWGK mit 586,00 m ÜNN, bei HQ_{extrem} mit 586,1 m ü NN angegeben. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf 587,90 m ÜNN festgesetzt.



Abb. 8 Überflutungsfächen Ablach und Mühlkanal

HWGK

Die Überflutungsfäche der Ablach erstrecken sich aufgrund der Höhenlage der Bahnlinie in diesem Bereich ausschließlich nach Norden.

Der Planbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB „Laizer Weg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB	Gemäß § 34(5) 2 BauGB werden für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9(1) BauGB getroffen:
4.1	Maß der Nutzung	Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, angepasst an die Lage am Ortsrand und an die geplante Wohnnutzung, über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,40 GRZ und max. zulässige Gebäudehöhen geregelt.

	<p>Mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und auf die westlich und an Laizer Weg und Roter Flügel angrenzende Bebauung werden die zulässige Traufhöhe auf max. 6,50 m, die zulässige Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt.</p>
Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgelegt, dass zum Mühlkanal im Süden des Plangrundstücks und zum Laizer Weg im Osten und Norden hin ausreichende Abstände eingehalten werden, den Bauherren aber dennoch genügend Gestaltungsspielraum verbleibt.</p>
Garagen Stellplätze Nebenanlagen	<p>Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, wird festgesetzt, dass Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig sind.</p>
Höhenlage der Gebäude	<p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Fertigfußboden) der Gebäude wird bezogen auf die Höhenlage des Laizer Weges auf 587,90 m üNN festgesetzt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf max. 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p>
Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft Pflanzgebot	<p>Zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gebäudes und zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind drei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen und zu erhalten. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für die Gartenanlage zu gewähren, wird der Standort der Bäume im Planteil nicht vorgegeben.</p> <p>Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem aus Gründen des Natur-, Arten-, Landschafts- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.</p>
Erhaltungsgebot	<p>Die bestehende Hecke entlang des Mühlkanals ist in der Strauchschicht ausschließlich aus nicht heimischem Bauernjasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>) aufgebaut. Die Hecke trägt jedoch aufgrund ihrer dichten Ausformung und Größe entscheidend zur landschaftlichen Einbindung der geplanten neuen Gebäude bei.</p>

Sie bildet durch ihren Blütenreichtum vor allem im Frühsommer einen grünordnerischen Blickpunkt im Bereich der Brücke über den Mühlkanal. Deshalb wird die Hecke im Böschungsbereich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Artenschutz

Im Dachraum des bestehenden Wohnhauses wurden bei der Relevanzbegehung durch das Fachbüro Ökologie Anne Straub, Fronreute, Hinweise auf ein Fledermausvorkommen (Tagesquartiere und Einzelhangplätze) vorgefunden. Die Funde sind in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 11.07.2023 überarbeitet 27.09.2023 und 21.12.2023 erläutert und dokumentiert.

Baufeldfreimachung

Beim Abbruch der Bestandsgebäude und bei der Fällung von Gehölzen müssen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszulösen, die Schutzzeiten für Fledermäuse und Vögel zwischen 01. März und 30. September strikt eingehalten werden. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen.

Fledermäuse

Als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die bisher bestehenden Fledermausquartiere im Dachraum des abgehenden Gebäudes müssen vor dem Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen mind. 10 Fledermausdachbodenkästen, und 2 Fledermausflachbretter in geeigneter Lage und in unterschiedlichen Höhen zwischen 2,20 m und 3,30 m angebracht werden.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Sigmaringen, wurde durch das Fachbüro Ökologie Anne Straub, Fronreute, abgestimmt, dass die Ersatzquartiere im Dachraum der St. Nikolaus-Kirche Göggingen, Flst.Nr. 122, angebracht werden. Die Durchführung der Maßnahme wird photographisch dokumentiert. Die Fotodokumentation wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Gebäudebrütende Vogelarten

Im Plangebiet wurden Haussperlinge und Mehlschwalben beobachtet, sowie auf einem Strommast der Weißstorch. Schwalbennester wurden jedoch am Gebäude nicht nachgewiesen.

Als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die bestehenden Nistplätze von gebäudebrütenden Vogelarten (Haussperlinge) am abgehenden Gebäude müssen vor dem Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen mind. 3 Rundloch-Nistkästen in geschützter Lage und in mind. 3,0 m Höhe an den Gehölzen entlang des Mühlkanals angebracht werden.

Die Durchführung der Maßnahme wird photographisch dokumentiert. Die Fotodokumentation wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Insekten

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und am Mühlkanal werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Die Lichtpunkthöhe der Leuchten darf bei max. 4,5 m über der Geländeoberkante liegen.

Bodenschutz

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasser-durchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Gewässerschutz

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Deshalb werden Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers getroffen. Das auf den Dächern der Gebäude und auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück in Retentionsanlagen, z.B. begrünte Mulde oder Zisterne zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mühlkanal als Vorfluter eingeleitet werden. Flachdächer von Garagen müssen, soweit sie nicht Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, begrünt werden. Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich

Durch das Vorhaben entstehen Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Boden, die gem. § 1a (3) BauGB auszugleichen sind.

Durch das Fachbüro Ökologie Anne Straub, Fronreute, wurde nach Relevanzbegehungen der bestehenden Gebäude und der Freiflächen eine artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet durchgeführt und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung ergibt für den Planbereich ein auszugleichendes Defizit von 8.049 Ökopunkten.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung liegt als Anlage zur Begründung bei.

Der Ausgleich kann aufgrund der geringen Größe der einbezogenen Fläche und der geplanten Nutzung als Wohnbaugrundstück zum großen Teil nur außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung erfolgen.

Der Vorhabenträger hat mit Vertrag vom 10.12.2023 die für den Ausgleich erforderlichen 8.049 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme Nr. 437.02.066.01 im Naturraum Schwäbische Alb „Extensives Grünland auf Flst.Nr. 104“ (genehmigt am 05.08.2021 durch die Naturschutzbehörde des Landkreises Sigmaringen) erworben.

Diese 8.049 Ökopunkte werden dem durch die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Laizer Weg“ ermöglichten Eingriff zugeordnet.

6	Erschließung	Das Plangebiet ist über den Laizer Weg verkehrlich erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.
6.1	Versorgung	<p>Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz der Gemeindewerke Krauchenwies angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG).</p> <p>Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.</p>
6.2	Entsorgung Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Kontrollschacht in die Pumpendruckleitung nördlich des Mühlkanals, mit Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeindewerke Krauchenwies.
	Niederschlagswasser	Aufgrund der Lage des Planbereichs in der Talaue zwischen Ablach und Mühlkanal und aufgrund des überwiegend lehmigen Untergrundes ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mühlkanal als Vorfluter eingeleitet werden. Unter den Hinweisen Nr. 5.2 sind die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen aufgeführt.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

Gemeinde Krauchenwies
Einbeziehungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB

„Laizer Weg“

Begründung

21.12.2023

Gefertigt:
Kasten 
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Krauchenwies
Ortsteil Göggingen
Landkreis Sigmaringen

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften „Laizer Weg“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich das neue Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft am Ortsrand des Dorfgebietes Göggingen einfügt.
	Dachform	Die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes weisen überwiegend Sattel- oder Walmdächer auf. Damit sich das geplante Gebäude im Bereich der kleinräumigen Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einfügt, werden als Dachform nur geneigte Dächer, in Form von Sattel- oder Walmdächern zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze sind auch Flachdächer zugelassen, sodass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit besteht.
	Dachneigung	Die Satteldächer der bestehenden Wohngebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 32° bis 42° auf. Um auf das typische Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung im Ortskern Göggingen Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 38° zugelassen. Um den Bauherren dennoch eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden auch flachere Dachneigungen ab 8° zugelassen.
	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild am Ortsrand, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, von rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen. Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der besseren Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen Flachdächer auf Garagen und überdeckten Stellplätzen begrünt werden, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind.

2 Garagen und
Stellplätze

Anzahl der Stellplätze
je Wohneinheit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand über den Laizer Weg, der ohne abgegrenzten Gehweg ausgebaut ist, sowie über die schmale Brücke über den Mühlkanal. Im ländlich strukturierten Raum mit einem eingeschränkten ÖPNV-Angebot verfügen die Haushalte aufgrund der steigenden Mobilitätsbedürfnisse zunehmend über zwei Personenwagen. Der Lieferverkehr auch für Privathaushalte nimmt deutlich zu.

Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf den öffentlichen Verkehrsflächen führt zu Behinderungen für Anwohner und Lieferfahrzeuge, sowie zur Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern und ist deshalb nicht erwünscht.

Um den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren und entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

Abstand zu den
Verkehrsflächen

Um zum einen eine optische Einengung des Straßenraumes und die städtebauliche Dominanz zu von Garagenbaukörpern zu vermeiden und zum anderen ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich Laizer Weg – Roter Flügel zu gewährleisten, muss der Abstand zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

Bei überdeckten Stellplätzen ist, sofern keine Seitenwände errichtet werden, auf der Zufahrtsseite ein Abstand von mindestens 3,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend.

Gemeinde Krauchenwies
Örtliche Bauvorschriften

„Laizer Weg“

Begründung

21.12.2023

Gefertigt:
Kasten 
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf