

# GEMEINDE ERTINGEN



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 09.11.2021



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

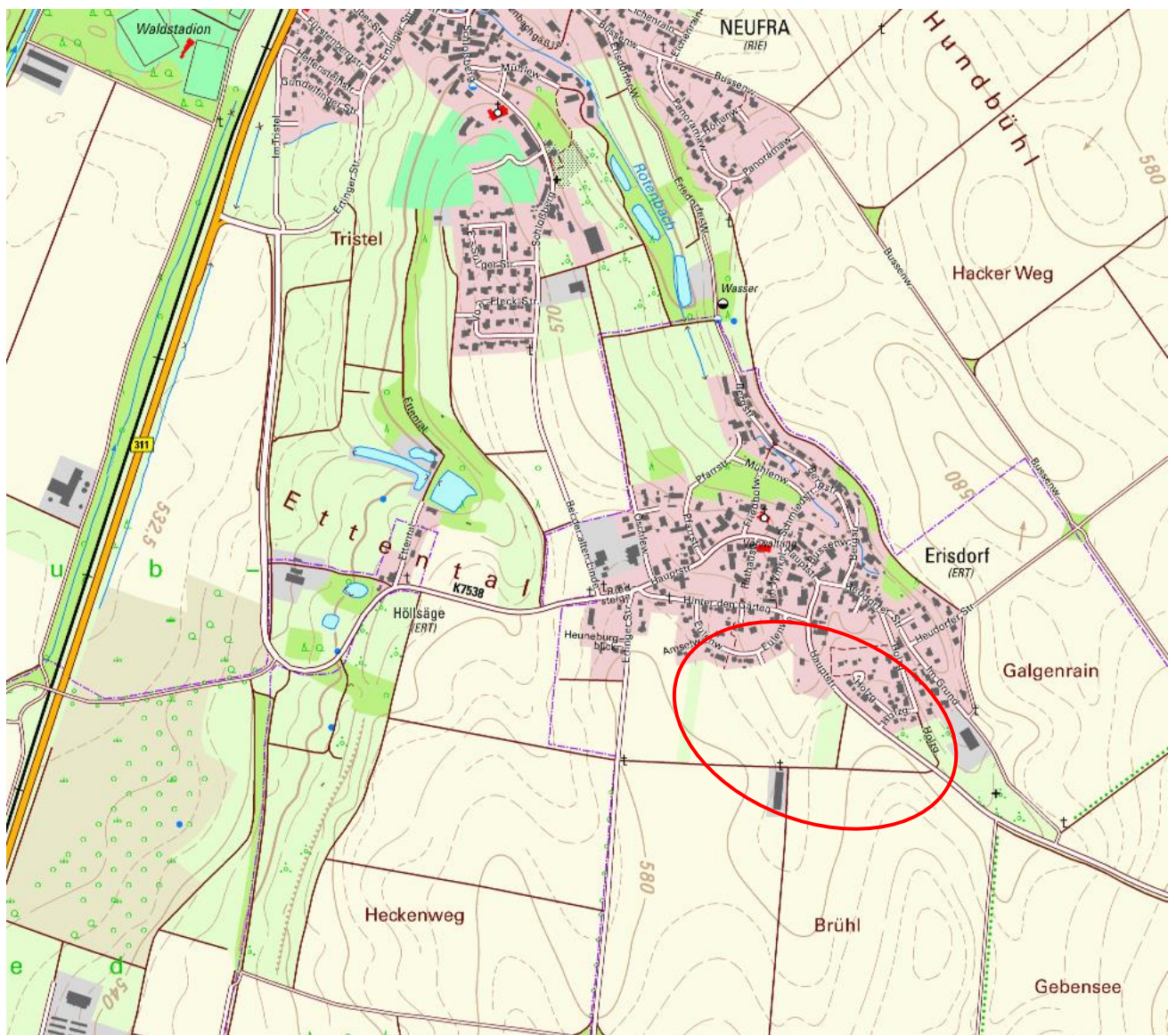
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

# GEMEINDE ERTINGEN



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

Fassung vom: 09.11.2021



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am . . . . . den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.11.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 09.11.2021
- Textteil in der Fassung vom 09.11.2021

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den .....

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>II</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
<b>WH 6,50</b>	1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geeigneten Dach der Schnittpunkt der	

Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

GH 9,00

- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH § 16 (2) 4 BauNVO  
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

**1.3 Höhenlage der Gebäude (\* Zahlenwerte sind Beispielwerte) § 9 (3) BauGB**

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,30 m zulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

**1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

0

- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude § 9 (1) 6 BauGB**

- Bei Einzelhäusern sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig
- Bei Doppelhäusern sind max. 4 WE pro Wohngebäude zulässig (pro Doppelhaushälfte = 2 WE)

**1.6 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



- 1.6.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

- 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

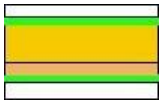
- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,



**1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

**1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche  
Gehweg  
Straßenbegrenzungslinie

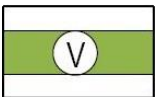
**1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB**



Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

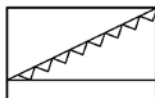


**1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB**



In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

**1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB**



Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

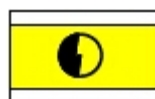
**1.9 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten

**1.10 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**

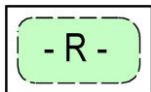


hier: Umspannstation

Der Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

**1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



**1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung - R - sind als offene Mulden auszubauen.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

**1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**



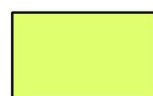
**1.13.1 Öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmung: Bereich für RW-Versickerung



**1.13.2 Private Grünfläche**

Zweckbestimmung: Bereich für Erdwall



**1.14 Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

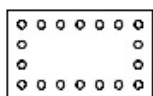


**1.15 Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB**

hier: Anlage eines kleinen Erdwalles zur Abweisung des zufließenden Oberflächenwassers

**1.16 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

**1.16.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**

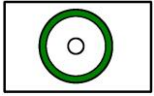


**1.16.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB**

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.



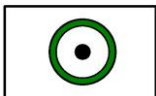
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.



#### 1.16.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.  
Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.



#### 1.16.1.3 Pflanzerschutz von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Der im Lageplan zeichnerisch festgesetzte Bestandsbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

#### 1.16.1.2.1 Pflanzgebot 1 (*ohne Darstellung im Plan*) – Baumpflanzung Wohngebiet

§ 9 (1) 25a BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist dabei zu beachten. Im Plan festgesetzte Pflanzstandorte können angerechnet werden. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 1.16.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§9 (1) 20 BauGB

- Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.

#### 1.16.3 Verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

§ 9 (1) 20 BauGB

##### Goldammer, Haussperling:

Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Erhalt des vorhandenen Obstbaums im Norden des Baugebiets.

##### Alle Fledermausarten:

Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar

Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit

entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Eine Abstrahlung in die freie Landschaft oder auf angrenzende Gehölze ist ebenfalls zu vermeiden.

### 1.16.3 Pflanzlisten

#### Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Birke (*Betula pubescens*)  
 Buche (*Fagus silvatica*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Eiche (*Quercus robur*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Kätzchenweide (*Salix caprea*)  
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Kletterpflanzen:

Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)  
 Jelängerjeliieber (*Lonicera caprifolium*)  
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

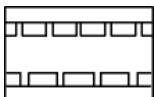
#### Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)  
 Strauchweide (*Salix spez.*)

#### Obstbäume:

Holzapfel (*Malus silvestris*)  
 Holzbirne (*Pirus communis*)  
 Brettacher  
 Jakob Lebel  
 Josef Musch  
 Schöner aus Herrenhut  
 Weißer Klarapfel  
 Kickacher  
 Martens Gravensteiner  
 Neue Poiteau  
 Gelbmostler  
 Ulmer Butterbirne  
 Schweizer Wasserbirne  
 Große grüne Reneklode  
 Wangenheims Frühzwetschge  
 Mirabelle  
 Sauerkirsche

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Holunder (*Sabucus nigra*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
 Wollschneeball (*Viburnum lantana*)



### 1.17 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR - Leitungsrecht RW-Kanal zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

### 1.18 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



#### 1.18.1 Planbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

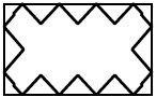
#### 1.18.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise

## 2. Nachrichtliche Übernahme § (6) BauGB



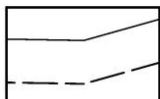
### 2.1 15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7538 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

## 3. Kennzeichnung und Hinweise

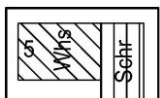
### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



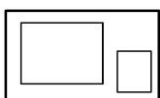
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



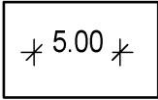
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Vorhandene Höhenlinien in Meter über NN

### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 3.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### 3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

### 3.6 Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

### 3.7 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in Meter über Normalhöhen-Null (NHN))

### 3.8 Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Osten, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K7538. Es wird auf möglichen Straßenverkehrslärm hingewiesen.

### 3.9 K7538

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als **nicht überbaubare Grundstücksstreifen**.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

### 3.10 Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

### 3.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern sowie Abschwemmmassen und Sedimenten der Dürmentingen-Subformation.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Dürmentingen-Subformation ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Abschwemmmassen ist zu rechnen.

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

## **4. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 4.1 Lageplan in der Fassung vom 09.11.2021
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 09.11.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Ver- und Entsorgung
  - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
  - 7.4 Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Anlagen



## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,82 ha mit den Flurstücken Nr. 193, 193/1, 195, 196, 197, 199, 202 und 203, der Wegefläche Flurstück Nr. 200 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 192, 206/2, 387, 388 und der Wegefläche 416 und Teilflächen der Kreisstraße K7538.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- |           |  |
|-----------|--|
| Im Norden | durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Eulenweg“, Flurstück Nr. 130/9 und „Hinter den Gärten“, Flurstück Nr. 130 sowie durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 192/2, 130/10-13 und 198,          |
| Im Osten  | durch eine Wegefläche entlang der Kreisstraße K7538 und durch die Flurstücke Nr. 201, 203/3, 204, 205, 206, 206/1 207, 222, 212, 223, 224 sowie Teilflächen der Kreisstraße K7538 und des Flurstückes Nr. 206/2, |
| Im Süden  | durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 387 und 388 und durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 416,   |
| Im Westen | durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 192.   |

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Erisdorf der Gemeinde Ertingen. Es schließt südlich an das bestehende Baugebiet „Hinter den Gärten“ an.

Östlich des Planbereiches, in ca. 35 – 130 m Entfernung, verläuft die Kreisstraße K7538. Das Plangebiet (künftiger bebaute Bereich) umfasst eine Breite von ca. 180 m und eine Tiefe von ca. 130 - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

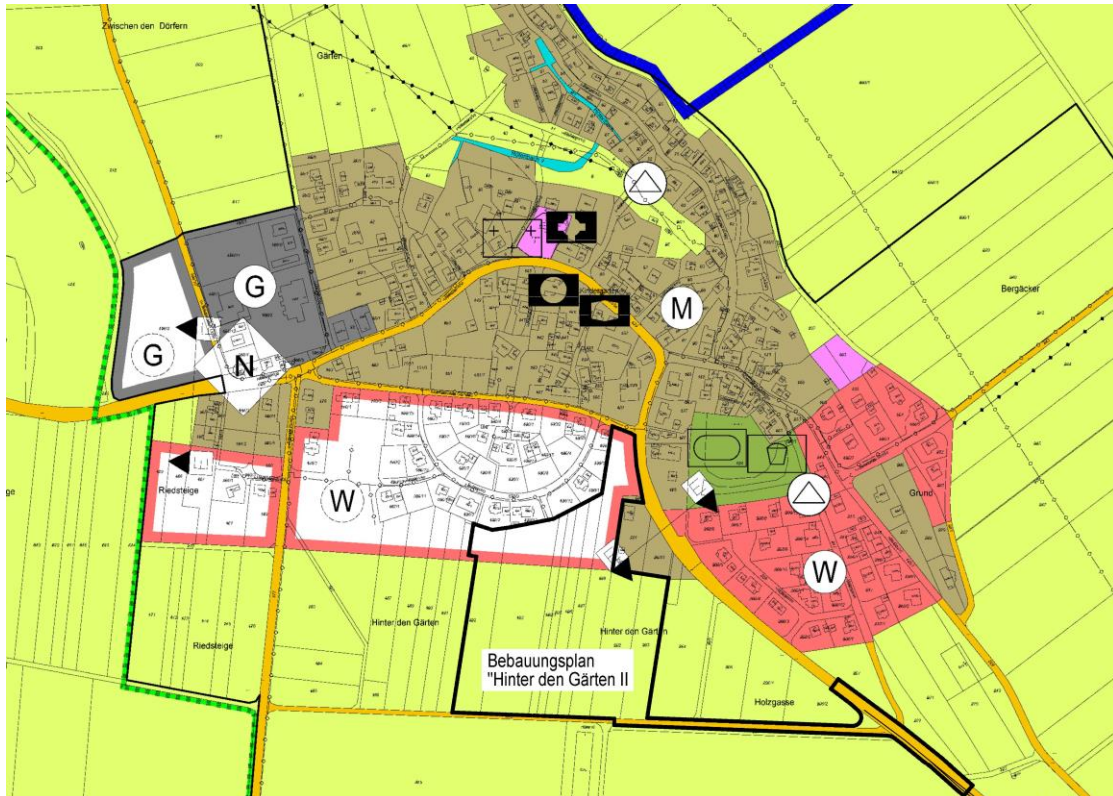
### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB, lediglich die geplanten Versickerungsflächen im Nordosten liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche - Planung“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Ertingen, als auch in Erisdorf ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südlichen Bereich des Teילות Erisdorf ein Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Hinter den Gärten II“ schließt südlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

### § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“.

Der Bebauungsplan schließt im Süden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben

begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes vor und es liegen keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 16.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Haupteerschließung vom Eulenweg im Norden vorgesehen. Von dieser führt eine Ringschließung mit 2 weiteren kurzen Stichstraßen zum inneren Bereich des Baugebiets. Mittelfristig soll eine weitere Anbindung im Westen bis zum Amselweg und im Osten bis zur Kreisstraße erfolgen. Im Süden ist eine Notausfahrt über die bestehende Wegeverbindung angedacht.

Im städtebaulichen Entwurf sind 35 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser geplant.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Konzept zur Behandlung vom anfallenden Oberflächenwasser



## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Norden vom Eulenweg und im Osten von der Kreisstraße K7538 aus. Die innere Erschließung bildet eine Ringstraße von der 2 weitere kurze Stichstraßen abgehen.

Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 5,75 m Breite, teilweise mit begleitendem Gehweg von 1,50 m Breite.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt so, dass gering verunreinigtes Dachflächenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden soll. Belastetes Hofflächenwasser- und häusliches Abwasser sowie Regenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen muss in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Behandlung des Regenwassers aus den Dachflächen ist nicht erforderlich. Das aus den Dachflächen kommende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal zu mehreren Retentionsbecken geleitet, dort abgepuffert / gedrosselt und über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Rötenbach abgewirtschaftet.

Um Starkregenereignissen aus den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorzubeugen, wird entlang des südlichen Weges im Plangebiet, auf den einzelnen neuen Grundstücken, ein kleiner Erdwall angelegt, um zufließendes Oberflächenwasser abzuweisen.

### **7.3 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Erisdorf. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

### **7.4 Artenschutz**

(siehe Anlage: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 04.10.2021)

## **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ertingen beabsichtigt im Bereich „Hinter den Gärten II“ am südlichen Ortsrand des Teilorts Erisdorf ein Wohngebiet auszuweisen. Auf dem Gelände befinden sich derzeit hauptsächlich Ackerflächen, sowie Weideflächen und ein älterer Obstbaum. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten in der Umgebung des geplanten Baugebiets und zwei Fledermausarten innerhalb des geplanten Baugebiets und angrenzend festgestellt worden. Die Zauneidechse wurde nicht nachgewiesen.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese, sowie für die Artengruppe der Fledermäuse wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s. a. Kap. 7).

## **8. ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke -

soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Ertingen und Erisdorf konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.



### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten Gehwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen und als Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

### **Versorgungsanlagen**

Eine erforderliche **Umspannstation** wurde im Plan festgesetzt.

Geplante RW-Leitungen werden durch ein entsprechendes **Leitungsrecht** gesichert.

### **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle den geplanten Regenwasserrückhaltebereichen im Nordosten des Plangebietes zuzuführen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Bepflanzungsmaßnahmen am Rande des Plangebietes dienen der Ortsrandeingrünung.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der K7538 eine 15,0 m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **Fläche für die Landwirtschaft**

Im Bereich der Sichtfläche im Kreuzungsbereich der Kreisstraße werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 16.09.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.10.2019 bis 04.11.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 14.12.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.02.2021 lag der Bebauungsplan vom 12.02.2021 bis 19.03.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.10.2021 den geänderten Bebauungsplanentwurf gebilligt und den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.10.2021 liegt der Bebauungsplan vom 18.10.2021 bis 02.11.2021 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

**Gesamtfläche:** **ca. 3,82 ha**

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** **24.510 m<sup>2</sup>**

bei GRZ 0,4 = Netto Baufläche 9.804 m<sup>2</sup>

**4 x DH - II VG / 35 x Einzelhäuser - II VG**

**Ø 743 m<sup>2</sup> / Ø 628 m<sup>2</sup>**

1 - 669 m <sup>2</sup>	16 - 654 m <sup>2</sup> + Wall 82 m <sup>2</sup>
2 - 744 m <sup>2</sup>	17 - 711 m <sup>2</sup> + Wall 70 m <sup>2</sup>
3 - 730 m <sup>2</sup>	18 - 538 m <sup>2</sup>
4 - 615 m <sup>2</sup>	19 - 639 m <sup>2</sup>
5 - 570 m <sup>2</sup>	20 - 622 m <sup>2</sup>
6 - 619 m <sup>2</sup>	21 - 618 m <sup>2</sup>
7 - 722 m <sup>2</sup>	22 - 573 m <sup>2</sup>
8 - 743 m <sup>2</sup>	23 - 579 m <sup>2</sup>
9 - 671 m <sup>2</sup>	24 - 635 m <sup>2</sup>
10 - 611 m <sup>2</sup>	25 - 638 m <sup>2</sup>
11 - 598 m <sup>2</sup>	26 - 633 m <sup>2</sup>
12 - 532 m <sup>2</sup> + Wall 48 m <sup>2</sup>	27 - 671 m <sup>2</sup>
13 - 625 m <sup>2</sup> + Wall 79 m <sup>2</sup>	28 - 527 m <sup>2</sup>
14 - 644 m <sup>2</sup> + Wall 77 m <sup>2</sup>	29 - 629 m <sup>2</sup>
15 - 644 m <sup>2</sup> + Wall 76 m <sup>2</sup>	30 - 674 m <sup>2</sup>
	31 - 673 m <sup>2</sup>
	32 - 612 m <sup>2</sup>
	33 - 602 m <sup>2</sup>
	34 - 591 m <sup>2</sup>
	35 - 655 m <sup>2</sup>
	36 - 600 m <sup>2</sup>
	37 - 614 m <sup>2</sup>
	38 - 544 m <sup>2</sup>
	39 - 542 m <sup>2</sup>

Straßen	<b>4.350 m<sup>2</sup></b>
Verbreiterung Feldweg im Süden	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Verbreiterung Feldweg im Südosten	<b>1.685 m<sup>2</sup></b>
Linksabbieger K7538 / Verkehrsgrün	<b>2.510 m<sup>2</sup></b>
Wege, separat	<b>130 m<sup>2</sup></b>
Gehwege, straßenbegleitend	<b>550 m<sup>2</sup></b>
Versickerung	<b>3.053 m<sup>2</sup></b>
Umspannstation	<b>35 m<sup>2</sup></b>
privater Erdwall	<b>442 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsgrünflächen	<b>35 m<sup>2</sup></b>
Fläche für die Landwirtschaft	<b>700 m<sup>2</sup> - 13.650 m<sup>2</sup></b>

## 12. ANLAGEN

### 12.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 04.10.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 09.11.2021

Planer:



#### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

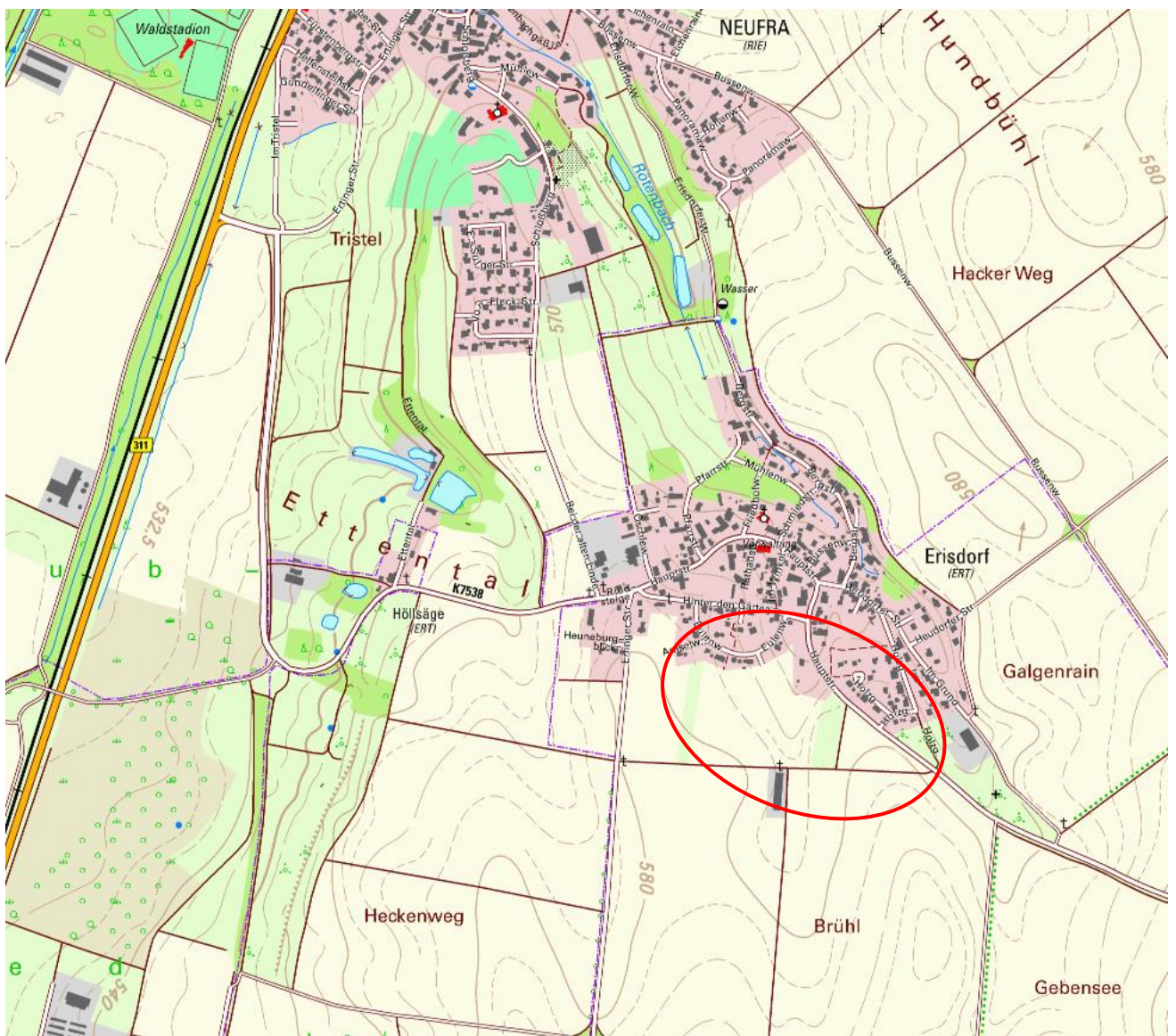
Kressbronn, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

Fassung vom: 09.11.2021



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am . . . . . die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Hinter den Gärten II“, Erisdorf deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 09.11.2021
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 09.11.2021

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründbar und städtebaulich vertretbar sind.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Hinweis:

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.



#### **1.4 Dacheindeckung**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

#### **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Ertingen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherrn, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

#### **1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Einfriedungen (tote und lebende), Stützmauern, Sichtschutzelemente u.a. müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Einfriedungen generell:

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

## 1.7 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

## 2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.11.2021
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.11.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,67 ha mit den Flurstücken Nr. 193, 193/1, 195, 196, 197, 199, 202 und 203, der Wegefläche Flurstück Nr. 200 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 192, 206/2, 387 der Wegefläche 416 und Teilflächen der Kreisstraße K7538.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- |           |  |
|-----------|--|
| Im Norden | durch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen „Eulenweg“, Flurstück Nr. 130/9 und „Hinter den Gärten“, Flurstück Nr. 130 sowie durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 192/2, 130/10-13 und 198,          |
| Im Osten  | durch eine Wegefläche entlang der Kreisstraße K7538 und durch die Flurstücke Nr. 201, 203/3, 204, 205, 206, 206/1 207, 222, 212, 223, 224 sowie Teilflächen der Kreisstraße K7538 und des Flurstückes Nr. 206/2, |
| Im Süden  | durch das Flurstück Nr. 388 und durch Teilflächen der Wegefläche Flurstück Nr. 416 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 387,  |
| Im Westen | durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 192.   |

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Erisdorf der Gemeinde Ertingen. Es schließt südlich an das bestehende Baugebiet „Hinter den Gärten“ an.

Östlich des Planbereiches, in ca. 35 – 130 m Entfernung, verläuft die Kreisstraße K7538. Das Plangebiet (künftiger bebaute Bereich) umfasst eine Breite von ca. 180 m und eine Tiefe von ca. 130 - 200 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB, lediglich die geplanten Versickerungsflächen im Nordosten liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“.

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ertingen. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um

insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Ertingen zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Ertingen deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,75 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur

erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

## **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 16.09.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.10.2019 bis 04.11.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 14.12.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.02.2021 lag der Bebauungsplan vom 12.02.2021 bis 19.03.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.10.2021 den geänderten Bebauungsplanentwurf gebilligt und den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten II“ in Erisdorf gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.10.2021 liegt der Bebauungsplan vom 18.10.2021 bis 02.11.2021 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....  
Jürgen Köhler, Bürgermeister



Plan aufgestellt am: 09.11.2021

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Hinter den Gärten II“, Erisdorf

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 16.09.2019
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 26.09.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 26.09.2019
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1 ) und § 4 (1) BauGB vom 07.10.2019 bis 04.11.2019
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 14.12.2020  
  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 04.10.2021
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 04.02.2021  
  
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 07.10.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 30.11.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 12.02.2021 bis 19.03.2021  
  
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 22.09.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 18.10.2021 bis 02.11.2021
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Ertingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)