

Gemeinde
Gemarkung

Attenweiler
Rupertshofen



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Lachenäcker“

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND
DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU
VOM 26. MAI 2026
- Entwurf -

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 26. Mai 2026

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl.I, S.348)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr.176)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr.44)
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.I, S.189)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026
(GBl. 2026, Nr.13)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 5 BauNVO)

Dorfgebiet

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zusätzliche Einschränkungen im Teilgebiet MD 1:

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6

- 2.2.2 Gebäudehöhe
maximal zulässige Gebäudeoberkante über Gelände siehe Planeintrag
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse
maximal 2

- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise

- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.



Baugrenze

- 2.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB und
§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche zugelassen.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
zugelassen.
- 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsgrün

- 2.7 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)
Das auf den befestigten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht der Mischwasserkanalisation zu geleitet werden. Auch Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Das anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen o.ä.). Der Anschluss eines Notüberlaufes von den Versickerungsanlagen an die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- 2.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)
-  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
In den privaten Grünflächen sind Versickerungsanlagen zulässig.
- 2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20, 23a und 25 a sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
- 2.9.1 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- 2.9.2 Pflanzungen in dem Baugebiet
Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Darüber hinaus gilt:
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
 - Pro Wohngrundstück oder pro 1000 m² ist ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit StU 14-16 cm oder Obstbaum mit StU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (gem. Pflanzliste). Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden (gem. Mindestqualität).
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- 2.9.3 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle sind nur zugelassen, wenn diese eine dauerhaft Schutzbeschichtung besitzen, die einen Kontakt dieser Metalle mit dem Niederschlagswasser ausschließen.

2.9.4 Stellplätze und befestigte Hofflächen

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster Schotterrassen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planintern nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahme auszugleichen:

Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland auf den Flurstücken 219 und 220

Der benötigte Ausgleichsumfang wird auf den Flurstücken 219 und 220 erbracht, die sich nordöstlich des Vorhabengebiets befinden. Bei beiden Flächen handelt es sich derzeit um Ackerflächen. Durch Umwandlung der Acker- in Grünlandnutzung soll auf beiden Flächen die Entwicklung einer artenreichen Fettwiese angestrebt werden. Da auch die umgebenden Flurstücke als Grünland bewirtschaftet werden, reduziert die geplante Ausgleichsmaßnahme den Nährstoffeintrag in diese Flächen. Dies kommt außerdem dem ca. 50 Meter entfernten Mühlhauer Bach zugute.

Vor der Ansaat des Grünlandes kann gegebenenfalls zur Aushagerung der Fläche die Ackernutzung ohne Düngung mit zehrenden Feldfrüchten für ein bis zwei Jahre fortgeführt werden. Je nach Aufkommen ist eine Unkrautbekämpfung notwendig, da diese die spätere Wiesenentwicklung beeinträchtigen können. Die Anlage der Fettwiese erfolgt über die Ansaat einer artenreichen regiozertifizierten Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 17 – Südliches Alpenvorland).

Je nach Entwicklung der Fläche ist in den ersten Jahren nach Ansaat eine Aushagerungspflege bzw. Schröpfungsschnitte zur Unterdrückung von schnellwachsenden Arten und mehrjährigen Wurzelunkräutern sinnvoll. Während dieser Entwicklungspflege sind 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe notwendig. Die ersten Pflegeschnitte dürfen nicht verwendet werden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden. In der anschließenden Erhaltungspflege sind zwei Schnitte pro Jahr vorgesehen, wobei der erste Schnitt ab Anfang Juni und der zweite Schnitt frühestens sechs Wochen nach dem ersten Schnitt erfolgen sollte. In den ersten drei Jahren soll zudem die Düngung der Flächen ausgesetzt werden. Im Anschluss an die Entwicklungspflege kann gemäß dem nachfolgenden Schema gedüngt werden:

Festmist	oder	Gülle	oder	Mineraldünger
- bis zu 100 dt/ha - Herbstausbringung		- bis zu 20 m³/ha verdünnte Rindergülle* bei TS-Gehalt ca. 5 % Nicht zum 1. Aufwuchs!		- bis zu 35 kg P₂O₅/ha & 120 kg K₂O/ha Kein mineralischer Stickstoff!
2-Schnittnutzung: Düngung nicht häufiger als alle 2 Jahre (Flachland-Mähwiesen) bzw. alle 3 Jahre (Berg-Mähwiesen) Bei 1-Schnittnutzung ist die Häufigkeit entsprechend anzupassen (alle 4 bzw. 6 Jahre).				

*Gülle aus der Schweinehaltung weist höhere Stickstoffgehalte auf, daher sollte die ausgebrachte Menge entsprechend reduziert werden.

2.11 Planbereich § 9 (7) BauGB



2.12 Nutzungsschablone

Teilgebiet Nr.	max. Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise

3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- 3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
- 3.2 Dachneigung: 10 bis 40 Grad
- 3.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
- 3.5 Außenwände
Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.
- 3.6 Stützkonstruktionen
Mauern und Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. zum Angleich des Geländes an das Straßenniveau; gegenüber der offenen Landschaft) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Zum Ortsrand sind diese als Trockenmauern aus Natursteinen auszuführen. Sie sind
- optisch zu gliedern,
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist und
 - dauerhaft zu begrünen.

4. ANHANG

4.1 Pflanzliste Pflanzgebot Baumpflanzungen im Plangebiet

Mittel- und kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten:

Äpfel:	Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer
Birnen:	Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne
Zwetschgen:	Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume
Sauerkirschen:	Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

4.2 Pflanzliste externe Ausgleichsmaßnahme

Regiosaatgut Frischwiese/Fettwiese, z.B. Mischung 02 von Rieger-Hofmann, UG 17

4.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittel- und kleinkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind.

1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

4.4 Vorgaben für die Ausführung der Bepflanzung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzeln – Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,8 bis 1 Meter; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach vollständiger Erschließung des Geltungsbereichs umzusetzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Vorhabensträger im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

5. HINWEISE

5.1 Dachbegrünung

Dachflächen sollten mit Ausnahme von technischen Anlagen, Lichtbändern und Dachfenstern, Dachterrassen oder PV-Anlagen grundsätzlich begrünt werden. Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.

5.2 Fassadenbegrünung

Die in Richtung der freien Landschaft gerichteten Außenfassaden der Gebäude sollten als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Es sollten ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrose	div. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Spalierobst	div. Sorten
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec

5.3 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.4 Ingenieurgeologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.