



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Hofgarten – 5.Änderung“

**ÄNDERUNGEN DES TEXTTEILS
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 23. FEBRUAR 2026**

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

Aufgestellt:
Schweinhausen, 23. Februar 2026

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Ergänzungen im Textteil

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Änderungsbereich der 5.Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I, S.176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7,
S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr.25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.I, S.189)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

~~2.0.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO~~

WA

~~Allgemeines Wohngebiet~~

~~Die nach § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.~~

2.1.1.b Sondergebiet nach § 11 BauNVO

SO5

Sondergebiet Mitarbeiterwohnungen und Ferienwohnungen

Zulässig sind neben Ferienwohnungen Wohnungen für Mitarbeiter von Betrieben im gesamten Plangebiet.

Weiterhin sind den genannten Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

2.12 2 a Sofern Bäume aufgrund von Baumaßnahmen entfallen sind diese in derselben Art in der Nähe des ursprünglichen Standorts neu zu pflanzen.

2.12.8.a Lichtemissionen für ~~WA~~ SO5

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

3.a ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

3.a Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 b Dachform für ~~WA~~ SO5

SD

~~Zulässige Dachform: Satteldach~~

DF

Zulässige Dachformen: Satteldach, begrüntes Flachdach

4. HINWEISE

4.5 Bodenschutz für ~~WA~~ SO5

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen ist ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG.

Es wird auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landkreises Ravensburg hingewiesen (<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).

Bodenaushub sollte wenn möglich durch geeignete planerische Maßnahmen minimiert werden. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, sind die DIN 19731 und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ einzuhalten.

Zu Beginn ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mietern (max. 2 m Höhe) ohne Verdichtung getrennt zu lagern. Bei voraussichtlicher Lagerdauer von mehr als 3 Monaten sind diese umgehend mit stark wasserzehrenden Pflanzenarten zu begrünen.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen vor Verdichtung und Verschlammung geschützt werden, d.h. keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub auf diesen Flächen, kein Befahren und keine Nutzung der Flächen als Waschplatz jeglicher Art.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Ggf. entstandene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

4.6 Grundwasserschutz für ~~WA~~ SO5

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.

4.7 Entwässerung für ~~WA~~ SO5

Die Entwässerung hat über ein Trennsystem zu erfolgen.

Hierbei ist das Schmutzwasser über die städtische Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation der Sammelkläranlage zuzuführen.

Das Regenwasser ist gedrosselt in die städtische Regenwasserleitung in der Hofgartenstraße einzuleiten. Vor der Einleitung in die Regenwasserleitung Hofgartenstraße muss eine Retention erfolgen. Diese Retention hat sich nach der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Regenwasserleitung in der Hofgartenstraße und der vorgesehenen Regenwasserableitung ab dem Schlossplatz zu richten.

4.8 Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser für ~~WA~~ SO5

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

Es wird empfohlen, alternativ folgende Materialien zu verwenden:

Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff.

4.9 Gebäudegestaltung für ~~WA~~ SO5

Die Baukörper selbst wie auch deren Fassaden sollten gegliedert werden. Stirnseitig sollten sich zur Gliederung bspw. Flur und Wohnspangen abzeichnen. Auch längsseitig sollten durch Rücksprünge Zäsuren nach maximal ca. 15 m Gebäudelänge zur Gliederung in der Horizontalen eingeplant werden. Alternativ sind gestalterische Elemente zur Stärkung der langgezogenen Baukörper denkbar.