

# Bebauungsplan Mischgebiet „Untere Hofäcker“

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Schemmerhofen, den

.....  
Tappeser, Bürgermeister

Aufgestellt: MK  
Riedlingen, den 19.12.2022

## ***A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch***

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **Mischgebiet - MI**

(§ 6 BauNVO)

Von den in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind folgende Nutzungen im Mischgebiet zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,

Im MI1 und MI3 sind davon ausschließlich sonstige Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

Im MI2 sind davon ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Im MI4 sind davon ausschließlich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (hier: Tagespflegeeinrichtung) und eine zusätzliche Betriebsleiterwohnung (für die Pflegedienstleitung) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hier: Beherbergung von Angehörigen und Begleitpersonen, der in der Tagespflege betreuten Personen) zulässig.

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 6 (2) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Speise- und Schankwirtschaften, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten

Die Ausnahme nach § 6 (3) wird gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen) festgesetzt und als Höchstmaß angegeben.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen) für MI1, MI3, MI4: 0,6. Für MI2: 0,4.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen) 1,2 als Höchstmaß.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen) als Höchstmaß.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen bis zu

- einer Firsthöhe von 547,5 m ü. NN (MI1)

- einer Gebäudehöhe von 9,5 m über EFH; bei Flachdachgebäuden (Dachneigung unter 6°) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,0 m (MI2, MI3 und MI4)

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. bei Pultdachgebäuden der höchste Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Antennenanlagen dürfen den zulässigen höchsten Punkt des Daches nicht überschreiten. Bei Flachdachgebäuden ist der obere Bezugspunkt grundsätzlich der höchste Punkt des Gebäudes, entweder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) oder die höchste Stelle des gedeckten Daches. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

Die Höhenentwicklung ist in den Bauvorlagen durch Schnitte/Ansichtszeichnungen von allen Seiten darzustellen und zu vermaßen.

### **3. Höhenlage von Gebäuden**

(§ 9 (3) BauGB)

#### **Erdgeschossrohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude (Gebäude mit Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.) und Rohfußbodenhöhe bei Garagen gemäß Einschrieb im Plan im Höhensystem „DHHN 2016“ als Höchstmaß. Abweichungen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe nach unten sind zulässig.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind in den Eingabeplänen in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

Ausnahmen zur Höhenlage werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde festgelegt.

### **4. Bauweise / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 2 u. Nr.6 BauGB und § 22 BauNVO)

o= offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablonen).

In MI2 ist nur ein Einzelhaus mit maximal drei Wohneinheiten zulässig.

### **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Eintragung der Baugrenzen im Lageplan geregelt.

Die Grenzabstände nach den §§ 5 und 6 LBO bleiben unberührt.

## 6. Gebäudestellung

(§ 9 () Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

## 7. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§9 (1) Nr. 2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze:

Garagen und Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechteckige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechteckige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

## 8. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen, bei M14, erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

## **9. Lärm durch Wärmepumpen**

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

## **10. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z. B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

## **11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### **11.1 Metalleindeckungen**

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **11.2 Bodenschutz**

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem Boden ausgeführt werden.

Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern.

Humoser Oberboden darf auf Mieten bis maximal 2 m, kulturfähiger Unterboden auf Mieten bis maximal 3 m Höhe gelagert werden. Eine getrennte Lagerung von humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden ist erforderlich. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazellie oder Ähnlichem einzusäen.

Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei Abbruchmaßnahmen und Bodenaushub über 500m<sup>3</sup> ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§3 Abs.4 LKreiWiG).

### **11.3 Pflanzgebot**

Pro angefangene 1000m<sup>2</sup> Bauplatzgröße ist ein Streuobstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens sind diese durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Das Pflanzgebot ist spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. spätestens 2 Jahre nach Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde beim Kenntnissgabeverfahren umzusetzen.

### **11.4 Eingrünung**

Unabhängig vom Pflanzgebot ist eine Eingrünung an der südlichen Grundstücksfläche vorgesehen. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen als Eingrünung sind mit Streuobstbäumen in Hochstammqualität durchzuführen. Bei Pflanzung der Bäume darf um maximal 10 m vom angegebenen Standort abgewichen werden. Die Pflanzung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen. Es ist gemäß Planeintrag eine Grünfläche zu erstellen. Im Bereich der Eingrünung herrscht ein Bauverbot. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Eingrünung ist spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. spätestens 2 Jahre nach Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde beim Kenntnissgabeverfahren umzusetzen.

### **11.5 Außenbeleuchtung**

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel, gemäß aktuellem Stand der Technik zulässig.

### **11.6 Ersatzmaßnahmen**

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, welche nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, erfolgt für MI4 durch das Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen. Für MI1, MI2 und MI3 soll der Ausgleich durch eine Kompensationsmaßnahme auf einem landwirtschaftlichen Grundstück des Eigentümers erfolgen. Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

## **12. Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Sie sind deshalb 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

### **2. Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden Flächen auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, wie auch die Immissionen von landwirtschaftlicher Tierhaltung sind hinzunehmen.

### **3. Lärmimmissionen**

Die Lärmimmissionen des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebs (Gerüstbaubetrieb und Kranverleih sind zu den üblichen Geschäftszeiten (6.00Uhr – 22.00 Uhr), im überbaubaren Bereich, im Rahmen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete zulässig und hinzunehmen.

### **4. Schichtwasser / Sickerwasser**

Der Austritt von Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird empfohlen das Untergeschoss des Gebäudes mit „Weißer Wanne“ wasserdicht herzustellen. Es wird auf das bei der Gemeinde einsehbare Versickerungsgutachten verwiesen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### **5. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen**

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten zum Objektschutz geeignete private Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Insbesondere die Kellergeschosse sind gegen Wassermassen zu schützen. Daher wird empfohlen durch Erdmodellierungen zufließendes Oberflächenwasser entlang den Grundstücksgrenzen abzuleiten. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.



## **6. Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern. Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

## **7. Regenwasserzisternen**

Falls Zisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Die Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist schriftlich dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden. In den Eingabeplänen zum Baugenehmigungsverfahren ist die Lage der Zisternen darzustellen.

## **8. Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 20kV-Kabel- und Freileitungen. Kosten für eventuell nötige Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen werden vom Versorgungsträger mit den jeweiligen Bauherren nach den bestehenden Verträgen abgerechnet.

## **9. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG)**

Sofern in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg. Das Nachbarrechtsgesetz ist nicht Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.

## **10. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.

## **11. Ladepunkte für Elektromobilität**

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung***

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung am 21.12.2021 (GBl. S. 1,4).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098).

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Insgesamt sind die Gebäudeaußenflächen so auszuführen, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen. Flachdächer (<6° beim Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart), einschließlich bei den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteilen) sind zu begrünen. Dabei ist mindestens 75 % der Flachdachfläche mit einer Substratschicht (durchwurzelbare Vegetationsschicht) von mindestens 8 cm dicke zu versehen. Kiesschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung können zugelassen werden.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, welche Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen unterliegen.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen ebenfalls die zulässige Höhe des Gebäudes nicht überschreiten. Lichtreklamen sind nur an der Fassade zulässig. Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig.

### 3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedungen außerhalb der Baugrenze sind bis insgesamt 0,8 m Gesamthöhe zulässig. Einfriedungen innerhalb der Baugrenze sind bis insgesamt 1,8 m Gesamthöhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche.

Zulässige Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune und Metallzäune. Mauern, Gabionenwände, Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Drahtzäune sind direkt auf der Grundstücksgrenze nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind unzulässig.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,5 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nur bis insgesamt 1,5 m Höhe zulässig. Gegenüber öffentlichen Flächen und landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 2016“ darzustellen.

## 5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

Die Stellplätze für die Tagespflegeeinrichtung und gewerblich genutzter Gebäude sind nach der VwV Stellplätze für den jeweiligen Bauplatz zu ermitteln. Hierbei ist der Mittelsatz anzusetzen.

## 6. Begrünungspflicht

(§ 9 (1) LBO und § 74 (1) Nr. 1. LBO)

Die unbebauten, unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf § 9 (1) Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a des Landesnaturschutzgesetzes sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.

## 7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Mischgebietes mit den Baugrundstücken erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken über Mulden versickert werden. Die Versickerungsanlagen müssen in der Lage sein, den Bemessungsregen (185 l/s-ha) zu versickern. Die Größe der Versickerungsanlage ist auf mindestens einen fünfjährigen Regen zu bemessen und mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die öffentliche Kanalisation im Schleifweg angeschlossen ist.

Niederschlagswässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Bei undurchlässigem Untergrund kann auch ein Rigolen-System hergestellt werden.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden können. Nachweise der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bei gewerblicher Nutzung ist eine Versickerung grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Dränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Pkw-Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen können über wasserdurchlässige Beläge auch direkt versickert werden. Bei stark frequentierten Parkplätzen darf das Niederschlagswasser nur über ein System mit belebter Bodenzone, bzw. über einen Bodenfilter versickert werden. Rigolensysteme unter den PKW-Stellplätzen sind ebenfalls zulässig.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 9. Verfahrensvermerke

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan:  | 07.02.2022                |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB   | 11.02.2022                |
| 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Planaufgabe durchgeführt:  | 18.02.2022 bis 18.03.2022 |
| 4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt.   | 14.02.2022 bis 18.03.2022 |
| 5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB : | 19.09.2022                |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:   | 30.09.2022                |
| 7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:  | 07.10.2022 bis 07.11.2022 |
| 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:  | 23.09.2022 bis 07.11.2022 |
| 9. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 19.12.2022                |
| 10. Nach Billigung des Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):   | 19.12.2022                |
| 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes mit Satzung örtlicher Bauvorschriften sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.   | 13.01.2023                |

Ausgefertigt:  
Schemmerhofen, den .....

.....  
Tappeser, Bürgermeister