

Auftraggeber:

**Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach**

Bebauungsplan

„Wasserberg“ in Aßmannshardt

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5, 88444 Ummendorf
Tel. 07351 – 45 700-10
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 18-014-SH
Anlage **1**

Entwurf Bebauungsplan „Wasserberg“ in Aßmannshardt

- **Planteil**
Zeichnerischer Lageplan vom [REDACTED]
(Plan-Nr. [REDACTED] / M: 1:500)
- **Textteil**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen.....	4
1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	4
1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	4
1.4 Landesbauordnung (LBO).....	4
2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO).....	4
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	4
3.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	4
3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	4
3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	4
3.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)	5
3.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	5
3.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO).....	5
3.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	5
3.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB).....	5
3.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Ziffer 2 BauGB)	6
3.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe	6
3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	6
3.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO).....	6
3.5.2 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23, Ziffer 5 BauNVO).....	6
3.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)	7
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB).....	7
3.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB).....	7
3.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)	7

3.10	Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)	7
3.11	Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB, §126, Ziffer 1 BauGB).....	7
3.12	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB).....	7
3.12.1	Beleuchtung.....	7
3.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)	8
4.	Hinweise	8
4.1	Bodenschutz.....	8
4.2	Geotechnisches Gutachten	8
4.3	Grundwasserschutz	8
4.4	Archäologische Funde.....	9
4.5	Immissionen durch Landwirtschaft.....	9
4.6	Entwässerung des Baugebietes.....	9
4.7	Regenwasserbehandlung	9
4.8	Luft-Wasser-Wärmepumpen.....	9
4.9	Pflanzliste.....	9
4.9.1	Bäume.....	10
4.9.2	Sträucher	10
4.10	Biotopschutz / Gehölzbestand.....	10
4.11	4.11 Anpflanzen von Bäumen auf den Parzellen.....	10
5.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	11
5.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	11
5.2	Antennen (§74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO).....	11
5.3	Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO).....	11
5.4	Einfriedungen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....	11
5.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)	12
5.6	Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....	12
5.7	Stellplätze (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....	12
5.8	Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....	12
5.9	Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs. 3, Ziffer 2 LBO).....	13
6.	Verfahrensvermerke	14

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, Art. 2 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz 04.05.2017, (BGBl. I S. 1057)

1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) **zuletzt**
geändert durch **Gesetz vom 18 Juli 2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019**

2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

3.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).

Von den in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nutzungen nach §4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

3.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 0,40.

3.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil:

WA 1: Gebäudehöhe 8,00 m als Höchstgrenze. Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

WA 2: Gebäudehöhe 11,50 m als Höchstgrenze.

WA 3: Gebäudehöhe 11,50 m als Höchstgrenze.

WA 4: Gebäudehöhe 11,50 m als Höchstgrenze.

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante RFB (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) des Hauptgebäudes und dem Gebäudefirst gemessen an der Außenseite der Dachhaut, bzw. bei Flachdachbautenden dem obersten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf höchstens 0,20 m über der Straßenoberkante liegen (s. 3.4.1).

3.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze:

WA 1: 2 Vollgeschosse

WA 2: 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

WA 3: 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

WA 4: 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

3.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB)

WA 1 und 3: Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständigen Gebäuden.
Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Im Falle einer Doppelhausbebauung mit Grundstücksteilung ist abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO eine Grenzbebauung zulässig.

WA 2 und 4: Es ist je ein Gebäude mit maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

3.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Ziffer 2 BauGB)

3.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,2m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

3.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone. Offene Bauweise; Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.5.2 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23, Ziffer 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der rechtwinklige Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50m betragen. Bei elektrischen Torantrieben sind auch 3,00m Abstand zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,00m betragen. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen zu gelassen. Nebenanlagen nach §14 Ziffer 1 BauNVO als Gebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis 40m³ Brutto-Rauminhalt. Alle Nebenanlagen nach §14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten.

3.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Es sind keine gesonderten Sichtflächen ausgewiesen.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

Die Zufahrt zum Baugebiet und den einzelnen Bauplätzen erfolgt ausschließlich über die öffentliche Erschließungsstraße, eine direkte Zufahrt von der Straße „Wasserberg“ in die Bauplätze ist nicht gestattet.

3.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)

Leitungsrechte sind auf den Flurstücken zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

3.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

3.10 Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Ziffer 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50m Breite Nebenanlagen und Leitungen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

3.11 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB, §126, Ziffer 1 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen 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. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden. Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

3.12 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)

3.12.1 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

3.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.2 Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Vorplanung wird für den öffentlichen Bereich ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Der Auenlehm neigt zu einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

4.3 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.4 Archäologische Funde

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.5 Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sowie der Maschinenlärm bei der Bewirtschaftung, sind hinzunehmen.

Direkt an den Bauplatz 1 grenzt ein Pferdestall mit Koppel an.

Mit Lärm und Geruchsimmissionen ist zu rechnen.

4.6 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation abgeführt und in der Kläranlage des AZV Schemmerhofen-Attenweiler behandelt. Das Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf jedem Grundstück wird eine Retentionszisterne von der Gemeinde eingebaut. Diese geht in das Eigentum des Käufers über und ist dauerhaft zu unterhalten.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

4.7 Regenwasserbehandlung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in privaten Retentionszisternen gepuffert und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Pufferung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in einem Stauraum im Straßenbereich.

4.8 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind nur in geschlossenen Gebäuden zulässig.

4.9 Pflanzliste

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

4.9.1 Bäume

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-, Spitz- oder Bergahorn (*Acer campestre*, *platanoides*, *pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rot- oder Hainbuche (*Fagus sylvatica* / *Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Heimische Obstbaumarten – Hochstamm (Stammumfang mind. 10 cm).

4.9.2 Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holunder (*Sabucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

4.10 Biotopschutz / Gehölzbestand

Stör- oder Beseitigungsansprüche gegenüber dem vorhandenen Gehölzbestand (zu geringer Abstand, Verschattung der Baugrundstücke, Laubfall, herabfallende Äste, Verkehrssicherungsansprüche o. ä.) können nicht geltend gemacht werden.

Zum Schutz des vorhandenen Biotopes wird ein 12 m breiter Streifen von einer Bebauung freigehalten.

4.11 4.11 Anpflanzen von Bäumen auf den Parzellen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Baumhasel)

Crataegus carrierei (Apfeldorn)

Crataegus crusgalli (Hahnendorn)

Crataegus l. „Paul´s Scarlet“ (Rotdorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbaumhochstämme

(Beispiel: Grundstücksgröße 1.400 m² entspricht einer Pflanzung von min. 3 Bäumen)

Die Bäume sind innerhalb von drei Jahren (die Frist beginnt mit der Erteilung der Baugenehmigung) zu pflanzen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

5.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

WA 1: Die Dachform und Dachneigung sind nicht festgesetzt.

WA 2+3+4: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung größer 35° mit einer Dacheindeckung aus Ziegeln.

Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig.

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

5.2 Antennen (§74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

5.3 Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO)

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

5.4 Einfriedungen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Gegenüber öffentlichen Flächen:

Als Einfriedigung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern, auch Stützmauern, bis insgesamt 1,8 m Höhe innerhalb der Baugrenze zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Einfriedungen nur mit einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Mit allen Einfriedigungen ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Gegenüber Nachbargrundstücken:

Auf die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50m Höhenunterschied gegenüber dem Ur-
gelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten)
sind nur als Ausnahme zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen (Bö-
schungsfuß) sind nur in einem Abstand von 4,00m entlang von Gebäuden und den an
sie angebauten Terrassen allgemein zulässig.

Grenzübergänge sind geländegleich oder mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe
von 0,50m herzustellen.

Hinweis auf Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) § 9 (1)

(1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen **Grünflächen** sein,
soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr einge-
schränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaf-
fenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich
zumutbar ist.

5.6 Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind
Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 1 m² zulässig. Maßgebend sind die
Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grund-
stück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und **auf Höhe des
Fensterbrüstungsbereiches** des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder
Blinklicht sind unzulässig.

Der Grenzabstand von Werbeanlagen richtet sich nach der LBO.

5.7 Stellplätze (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Davon ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit oberirdisch zu realisieren.

5.8 Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze, Hofeinfahrten und Stauräume vor den Garagen sind
mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.9 Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs. 3, Ziffer 2 LBO)

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:

Ummendorf, 17.02.2020

Schemmerhofen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp
(Geschäftsführung)

.....
Mario Glaser
(Bürgermeister)

6. **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am
Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am
Öffentliche Bekanntmachung Änderung Aufstellungsbeschluss durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	am
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom xxx bis xxx
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom xxx bis xxx
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am
Bürgermeisteramt / Inkrafttreten	
.....	