

Gemeinde Erlenmoos
Ortsteil Eichbühl
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Eschle“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB,
Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 215a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Erlenmoos, den

.....
Schmid, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 09.12.2024

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

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

Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig bzw. III-geschossig als Höchstmaß.

Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4. Für die Berechnung der GRZ ist nach § 19 (3) BauNVO das Bauland maßgeblich. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 bzw. 1,2 Für die Berechnung der GFZ ist nach § 20 (2) BauNVO das Bauland maßgeblich. Die Fläche des Baulandes ist in den Eingabeplänen nachzuweisen. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,30 m bzw. 11,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

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

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Auf dem Baugrundstück Straße „A“ Nr. 10 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Auf den restlichen Baugrundstücken gilt: Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

6. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

Zum Wald auf Flurstück 3634 ist mit Gebäuden die zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports, Stellplätze

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

Mit Garagen, Carports und Stellplätzen ist zum Fahrbahnrand der L 301 ein Mindestabstand von 15 m (nicht überbaubarer Grundstücksstreifen) einzuhalten.

Mit Garagen und Carports ist vom Wald ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen mindestens 5,5 m betragen. Ein geringerer Abstand von mindestens 3,0 m ist nur bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Auf den Baugrundstücken der Straßen „A“ Nr. 1, 3, 7, 8, 9 und 10 und „Im Eschle“ Nr. 13 und 15 kann nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB, abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO, bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe und die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche, sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige Rohfußbodenhöhe der Garage zugrunde gelegt werden. Unterhalb der zulässigen Bezugshöhe ist dabei eine von der Geländeoberfläche zu berechnende Wandfläche bis maximal 10 m² zulässig.

In den Bauzeichnungen ist anzugeben welcher Bezugspunkt bzw. welche Bezugshöhe für die Höhe und Wandfläche gewählt wurde. Entweder der höchste Punkt der Geländeoberfläche oder die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Dabei ist zu beachten, dass als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe eine der beiden Varianten für beide Maße (Höhe und Wandfläche) angewendet wird. Zudem ist in den Bauzeichnungen die Höhe und die Wandfläche der Grenzgaragen und Grenzcarports darzustellen bzw. anzugeben.

Nebenanlagen

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

Die Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, nach § 14 (1) BauNVO die den Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der L 301 (nicht überbaubarer Grundstücksstreifen) nicht einhalten, bedürfen der ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Der Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zu sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2,50 m betragen.

Mit Nebenanlagen als Gebäude ist vom Wald ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

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

Die Nebenanlagen nach § 14 (2) und § 14 (1a) BauNVO, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, die den Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der L 301 (nicht überbaubarer Grundstücksstreifen) nicht einhalten, bedürfen der ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

9. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken „Im Eschle“ Nr. 11, 13 und 15 sind nur über die Erschließungsstraße und nicht über die Grünfläche zur L 301 zulässig.

10. Lärm durch Wärmepumpen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude, sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Auf jeden Fall darf an den benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis der technischen Eignung ist bei Stellung des Bauantrages zu führen.

11. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (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. 0,4 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.

12. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

13. 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.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

14.1 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 und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden 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.

14.2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen privaten Grünflächen am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist in der Grünfläche pro Bauplatz mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege zu erhalten.

Geeignete Wildsträucher:

1. Cornus sanguinea - Hartriegel
2. Corylus avellana - Hasel
3. Cornus mas - Kornelkirsche
4. Ligustrum vulgare - Liguster
5. Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
6. Rosa canina - Hundsrose
7. Rosa glauca - Rotblättrige Rose
8. Rosa rubiginosa - Wein-Rose
9. Salix purpurea - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
10. Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
11. Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
12. Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Geeignete Bäume 2. Ordnung sind:

1. Acer campestre Feldahorn
2. Carpinus betulus - Hainbuche
3. Prunus avium - Vogelkirsche
4. Prunus padus Traubenkirsche

Eine Einfriedigung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

14.3 Öffentliche Grünflächen entlang dem Waldrand

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Planbereiches werden 11 Stück heimische autochthone Laubbäume der zweiten Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, 14-16 gepflanzt. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zum 10 m sind zulässig. Die vorhandenen Wiesenflächen werden extensiviert (max. 3 x Mahd pro Jahr, Mähgut abräumen, keine Düngung).

Innerhalb der Grünfläche wird im Zuge der öffentlichen Erschließung ein Erdwall von ca. 0,4 m Höhe zum Abfangen des Oberflächenwassers errichtet.

14.4 Erhalten von Apfelbäumen

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der L 301 sind die drei vorhandenen Apfelbäume zu erhalten. Bei Abgang werden diese durch Nachpflanzungen ersetzt.

14.5 Pflanzgebot von Laubbaum

Auf der öffentlichen Grünfläche pflanzt die Gemeinde einen Laubbaum in Hochstammqualität (Hochstamm, 3xv, 14-16).

14.6 Einsaat und Pflege Regenwasserversickerungsbecken

Die Einsaat des Regenwasserversickerungsbeckens (RRB) ist mit autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % vorzunehmen. Die Wiesenflächen sind maximal 3 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten hierfür schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere die Viehweide auf Flurstück 63 ebenso wie das allgemeine Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln auf den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sind hinzunehmen.

3. Lärmimmissionen durch L 301

Am östlichen Rand verläuft entlang des Baugebietes die Landestraße 301. Es werden deshalb besonders bei den östlichen Bauplätzen für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Grundrissgestaltungen, Schallschutzfenstern und schallgedämmten Außenwänden und Dächern empfohlen. Der Straßenbaulastträger beteiligt sich nicht an den Kosten für eventuell notwendig werdenden Immissionsschutzmaßnahmen.

4. Sickerwasser

Der Austritt von Sickerwasser, insbesondere nach anhaltenden Niederschlägen, ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

Es dürfen nur Drainagen, die ausnahmsweise Wasser führen, an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und eine Ableitung von Schichtwasser sind nicht zulässig. Ein Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.

5. 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.

6. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Durch die Geländeverhältnisse ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich aber insbesondere bei den Bauplätzen der Straßen „A“ Nr. 10, 12 und 14 und „Im Eschle“ Nr. 10 nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten zusätzlich zum öffentlichen Erdwall geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

7. Begrünungspflicht

Auf § 9 (1) Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen. Danach müssen nicht überbaute Flächen 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. Aus Gründen des Insektenschutzes wird angeregt auf mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche blühende Flächen mit blühenden Saatgutmischungen oder mit blühenden Stauden anzulegen.

8. 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. Auf den nach § 11 (1) Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstand von 0,50 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird gesondert hingewiesen.

9. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Auf die Verpflichtung nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG 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.

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Dächern und der zunehmenden Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen, werden inzwischen PV-Anlagen mit nördlicher Ausrichtung installiert oder als Dacheindeckung ausgeführt. Hierbei kann

es bei geringem Gebäudeabstand und nördlicher Ausrichtung der PV-Module zu Blendungen kommen, bei der die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze überschritten werden kann. Die potentielle Blendwirkung von PV-Anlagen, insbesondere bei nördlich ausgerichteten Modulen, ist bei der Planung zu berücksichtigen. Weitere Informationen können den Hinweisen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI – Hinweise) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen entnommen werden.

10. 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.

11. Verwertungskonzept nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Nach § 3 Abs. 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem erwartetem Bodenaushub von mehr als 500 m³ und bei einer Abbruchmaßnahme ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit den Antragsunterlagen einzureichen. Es wird diesbezüglich auf die Vollständigkeit der Bauvorlagen im Antragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren hingewiesen.

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 am 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung:

Beim Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung zulässig.

Flachdächer sind allgemein nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

Dachgestaltung:

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen sind zulässig.

Eindeckungen aus Metall sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 und § 16 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb eines 15 m breiten Grundstücksstreifen zum Fahrbahnrand der L 301 (nicht überbaubarer Grundstücksstreifen) nicht zulässig und bis zu einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der L 301 nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig.

Lauflicht-Wechsellichtwerbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen

Einfriedungen sind bis insgesamt 1,5 m Gesamthöhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche. Stacheldrahtzäune, Drahtzäune mit Folienstreifen und Elektrozäune 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 erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedungen 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 1,2 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.

Sofern bei aneinandergrenzenden Grundstücken der 2 m Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten – sind entlang der Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m Breite nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind mit Böschungen abzufangen.

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

5. Retentionszisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,4 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt.

Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, 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. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung schriftlich zu melden.

6. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

7. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

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

Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 25.10.2022
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 17.11.2022
3. 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: 25.10.2022
4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 17.11.2022
5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 28.11.2022 bis 13.01.2023
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 17.11.2022 bis 13.01.2023
7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 22.10.2024
Beschluss des Gemeinderates über die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a BauGB zur Behebung des Verfahrensmangels einer fehlenden Umweltprüfung: 22.10.2024
Beschluss des Gemeinderates über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB i. Verb. mit § 4a Abs. 2 BauGB, über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 22.10.2024
Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses und der Dauer der Veröffentlichung mit Internet: 31.10.2024
Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurden im Internet veröffentlicht: 31.10.2024 bis 02.12.2024
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 31.10.2024 bis 02.12.2024
Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 17.12.2024
8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 17.12.2024
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 19.12.2024
10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 19.12.2024
11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
Erlenmoos, den

.....
Schmid, Bürgermeister