



Auftraggeber:

**Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
„Am Schießberg Nord“ in Äpfingen**

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

**Erste Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2)
BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

Projekt-Nr: 19-083-MA
Anlage **2**

Entwurf Bebauungsplan „Am Schießberg Nord in Äpfingen

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom ~~22.07.2019~~ 04.12.2020
(Plan-Nr. 19-083-MA_022 / M: 1:500)

- **Textteil**

1. **Rechtsgrundlagen**.....
2. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**.....
3. **Örtliche Bauvorschriften**.....
4. **Hinweise**.....
5. **Planliste**.....
6. **Starkregen**.....
7. **Verfahrensvermerke**.....

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	5
1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	5
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	5
1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)	5
1.4 Landesbauordnung (LBO)	5
1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	5
2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)	5
2.2.1 Nutzung	5
2.2.2 Ausnahmen	6
2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	6
2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO).....	6
2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)	6
2.3.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)	6
2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)	7
2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	7
2.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)	7
2.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)	7
2.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)	8
2.8.1 Lärm durch Wärmepumpen	8
2.8.2 Lärm	8
2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)	8
2.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)	8
2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)	8
2.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	11
2.13 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 26 BauGB)	11
2.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a u. b BauGB)	11
2.15 Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a, BauGB)	11

2.16	Flächen Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)	11
3.	Örtliche Bauvorschriften	12
3.1	Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)	12
3.2	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)	12
3.2.1	Dachform, Dachneigung, Dachfarbe.....	12
3.2.2	Dachgauben	12
3.2.3	Dacheindeckung	12
3.3	Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)	12
3.4	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)	13
3.5	Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO).....	13
3.6	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO).....	13
3.7	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....	13
3.8	Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)	14
4.	Hinweise	14
4.1	Bodenschutz.....	14
4.2	Geotechnisches Gutachten	14
4.3	Grundwasserschutz	14
4.4	Abwasserbeseitigung.....	14
4.5	Dachflächen	14
4.6	Regenwasserbehandlung	15
4.7	Immissionen durch Landwirtschaft.....	15
4.8	Immissionen durch Lärm	15
5.	Pflanzliste	15
5.1	Bäume.....	15
5.2	Sträucher	15
6.	Starkregen	16
7.	Verfahrensvermerke	17

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom ~~05.03.2010~~05.03.2010 (GBl. S. 358558)
zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom ~~21.11.2017~~18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m.
W. v. 01.01.2019

1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~06.03.2018~~15.10.2020 (GBl. S. 65910) m. W. v.
24.10.2020

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

2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

2.2.1 Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei.

2.2.2 Ausnahmen

Gemäß §1 (5) BauNVO **in Verbindung mit §4 (2) BauNVO** sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle die im § 4 (3) genannten Ausnahmen **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze von 0,35 für das Gebiet festgelegt.

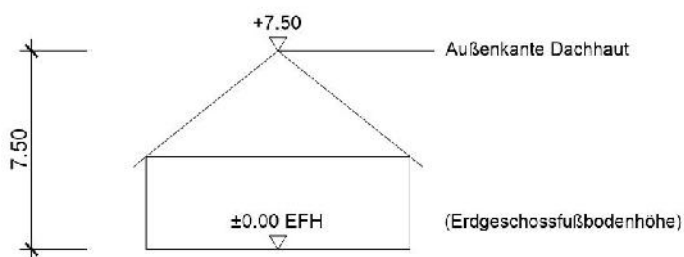
2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.3.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,5 m. Gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Außenkante Dacheindeckung.

Der Abstand zwischen EFH und Dachhaut beträgt auch bei Abweichung zur festgesetzten EFH immer 7,50 m / s. Skizze).



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

Bauweise: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

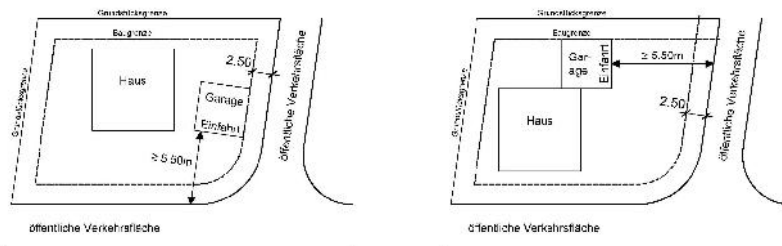
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan lt. Planzeichenverordnung dargestellt und mit „Baugrenze“ bezeichnet. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grenzbebauung:

~~Bei Grenzbebauungen von Garagen zur Nachbargrenze kann abweichend von §6, Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) die Wandfläche auf max. 30 m² erhöht werden.~~

2.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Vor Garagenzufahrten (Garagentor) und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Einfahrtseite Stellplätze) ist ein Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



~~Bei Grenzbebauung von Garagen zur Nachbargrenze kann abweichend von §56 (2) Landesbauordnung (LBO) die Wandfläche auf max. 30 m² erhöht werden.~~

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

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.) die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. Die Sichtwinkel sind im Lageplan festgesetzt.

2.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)

2.8.1 Lärm durch Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen oder im Freien mit Schallschutz und Einhausung aufgestellt werden. Dabei darf der Beurteilungspegel nach TA Lärm vor schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer, Wohnküchen) benachbarter Gebäude 34 dB (A) nicht überschritten werden.

2.8.2 Lärm

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch Lärm aus Verkehr, erforderlich.

Zur Minimierung des Sportlärms wird eine lärmabsorbierende Lärmschutzwand entsprechend der Schallemissionsprognose (aktiver Lärmschutz) aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Loos + Partner vom 23.11.2020 festgesetzt. Diese sind im Plan mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung dargestellt.

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

Im zeichnerischen Teil sind die Straßen nach der Planzeichenverordnung dargestellt.

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

Öffentliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung (einschl. Mastfundament mit Leuchte) usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der Straßen geduldet werden.

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

- Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und/oder mit Pflanzen/Bäume lt. Pflanzliste zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind kleine unbegrünte Flächen bis zu 2 m².
- Auf den Bauplatzflächen sind pro 100 m² Bauplatzfläche, 1m² Blühfläche anzulegen. Statt einer Blühfläche können auch einheimische Stauden gepflanzt werden.

Pflanzliste:

Lavendel, Schafgarbe, Akelei, Lupine, Wilde Maloe, Astern, Ungefüllte Dahlien, Kräuter:
Salbei, Thymian, Rosmarin, Pfefferminze

Für sonnige, trockene Standorte mit teils kiesigem Substrat

Kleingehölze

Apfelfrose (*Rosa villosa*)*
 Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 Europäisches Pfaffenhütchen
 (*Ewanymus europaeus*)
 Felsenbirne (*Amelanchier ornalis*)
 Felsenmispel
 (*Cotoneaster tomentosus*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Lavendel (*Lavandula angustifolia*)*
 Schwarzweerdolde/Gußklee
 (*Cypripedium calceolus*)*
 Tamariske (*Tamarix germanica*)
 Zwerg-Schnotlorchlingsflieder
 (*Buddleia davidii* 'Nana')*

* auch für ein Einzelgrab geeignet

Bodendecker, niedrige und polsterbildende Stauden

(15 – 20 Stück/m²)
 Berg-Segge (*Carex montana*)
 Echter Gamander
 (*Taurinum chamaedrys*)
 Gemeines Sonnenröschen
 (*Helianthemum nummularium*)
 Katzenpfötchen (*Antennaria dioica*)
 Orangerotes Habichtskraut
 (*Hieracium aurantiacum*)
 Polster-Schleierkraut
 (*Gypsophila repens*)
 Scharfer Mauerpfeffer
 (*Sedum acre*)
 Thymian (*Thymus praecox* oder
polygoides)

Frühjahrsblüher

(ziehen wieder ein)
 Frühlings-Alpenveilchen
 (*Cyclamen coum*)
 Frühlings-Küchenschelle
 (*Pulsatilla vernalis* oder *valgaris*)
 Schneeglöckchen
 (*Galanthus nivalis*)
 Wild-Krokus (*Crocus vernus* oder
tanamasiensis)
 Zweiblättriger Blaustern
 (*Scilla biflora*)

Halbhohe und strukturgebende Stauden

(5 – 7 Stück/m²)
 Alpen-Aster (*Aster alpinus*)
 Blut-Storchschnabel
 (*Geranium sanguineum*)
 Diptam (*Dictamnus albus*)
 Glockenblume
 (*Campanula rotundifolia* /
persicifolia)
 Karthausnelke
 (*Dimorphis carthusianorum*)
 Moschus-Malve (*Malva moschata*)
 Rispike Grasflieder
 (*Anthriscum ramosum*)
 Rote Lichtnelke (*Silene dioica*)
 Skabiosen-Flockenblume
 (*Centaurea scabiosa*)
 Tauben-Scabiose
 (*Scabiosa columbaria*)
 Tüpfel-Johanniskraut
 (*Hypericum perforatum*)
 Wiesen-Margaritte
 (*Leucanthemum vulgare*)
 Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*)
 Wilder Majoran (*Origanum vulgare*)

Für lichten Schatten und absonnige Standorte mit normalem Gartenboden

Solitäre Stauden

Eisenhut (*Aconitum napellus*)
 Gelber Fingerhut (*Digitalis lutea*)
 Nachviole (*Hesperis matronalis*)
 Türkenbundflie (*Tilium maritimum*)
 Wald-Geißbart (*Aranca dioica*)
 Wald-Glockenblume
 (*Campanula latifolia*)

Frühjahrsblüher

(ziehen nach der Blüte ein)
 Buschwindröschen
 (*Anemone nemorosa*)
 Frühlings-Platterbse
 (*Lathyrus vernus*)
 Habte Lerchensporn (*Corydalis
 cava*)
 Maiglöckchen (*Convallaria majalis*)
 Märzbocher (*Leucojum vernum*)

Bodendecker, niedrige und polsterbildende Stauden

(15 – 20 Stück/m²)
 Gewöhnliche Haselwurz
 (*Asarum europaeum*)
 Duft-Veilchen (*Viola odorata*)
 Immergrün (*Vinca minor*)
 Frauenmantel
 (*Achillea vulgaris*)
 Große Sternmiere
 (*Stellaria holostea*)
 Gelflocke/Lungenkraut
 (*Pulmonaria officinalis*)

Halbhohe und strukturgebende Stauden

(5 – 7 Stück/m²)
 Akelei (*Aquilegia vulgaris* / *alpina*)
 Akeleiblättrige Wiesenraute
 (*Thalictrum aquilegifolium*)
 Berg-Flockenblume
 (*Centaurea montana*)
 Christrosen oder Nieswurz
 (*Helleborus viridis* / *niger* /
foetidus)
 Echte Salomonssiegel
 (*Polygonatum odoratum*)
 Immenblatt
 (*Melittis melissophyllum*)
 Klehriger Salbei (*Salvia gmelinensis*)
 Sternbolde (*Astrantia major*)
 Storchschnabel
 (*Geranium phaeum/sylvaticum*)

Hohe Schlüsselblume

(*Primula elatior*)
 Leberblümchen (*Hepatica nobilis*)
 Kleblatt-Schaumkraut
 (*Gardamine triflora*)
 Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)
 Waldbeere (*Pragaria vesca*)
 Wald-Segge (*Carex sylvatica*)
 Großes Waldwindröschen
 (*Anemone sylvestris*)

Kleingehölze und Kletterpflanzen

Alpen Heckenkirsche
 (*Lonicera alpigena*)
 Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)*
 Efeu (*Hedera helix*)
 Eibe (*Taxus baccata*)
 Kronwicke (*Hippocrepis emerus*)*
 Seidelbast (*Daphne mezereum*)*
 Schwarze Heckenkirsche
 (*Lonicera nigra*)*
 Wald-Geißblatt
 (*Lonicera periclymenum*)
 Wolliger Schneeball
 (*Viburnum lantana*)

* auch für ein Einzelgrab geeignet

Quelle: Bad Saulgauer Gartenfibel

2.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

-entfällt-

2.13 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.14 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a u. b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzliste) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind verschiebbar.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde Maselheim sorgt für die Umsetzung des Pflanzgebotes.

2.15 Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a, BauGB)

- entfällt -

2.16 Flächen Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in einem zentralen Becken versickert. Der Notüberlauf entwässert in die östlich gelegene Dürnach.

Die Größe und der Umfang der Regenwasserbehandlung wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

~~Die örtlichen Bauvorschriften werden separat als Satzung beschlossen.~~

3.1 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude wird als NN-Höhe für jedes Grundstück vorgegeben. Das Niveau ist in der Regel anlehnend an die vorgelagerte Verkehrsfläche (Mitte Grundstück) festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm sind ohne Antrag zulässig.

3.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

3.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Die Dachform ist gemäß Planeintrag zwischen dem Sattel-, Walm-, Zeltdach oder dem versetztem Pultdach wählbar. Die Dachneigung beträgt min. 18° und max. 38° . Zusätzlich ist für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze das Flachdach in Verbindung mit einem Gründach zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.

3.2.2 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als $2/3$ der Gesamtdachhöhe und die Summe von Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

3.2.3 Dacheindeckung

Die geeigneten Dächer sind aus Materialien mit rot bis rotbraunen bzw. anthrazit bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Titanzink sind nur zur Verkleidung kleinerer Bauteile bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 25 m^2 pro Grundstück zulässig. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

3.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig. ~~Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.~~

Formatiert: Schriftfarbe: Text 1

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

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1 m² zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3.5 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgeschrieben. Je Baugrundstück und Wohnhaus sind mindestens zwei Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind zulässig. Höhenunterschiede größer 1,0 m sind genehmigungspflichtig. Höhere Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden für Lichthöfe zulässig.

Entlang von Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 1:1,5 oder flacher und einer maximalen Höhe von 1,0 m erlaubt. Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 0,50 m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschung abzufangen.

Alle Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 16“ darzustellen.

Maßgebend als Bezugsniveau sind die im Lageplan dargestellten Höhenlinien des Urgeländes.

Es ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

3.7 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen (Bezugspunkt Hinterkante Randstein) müssen alle Art von Einfriedigungen einen Abstand von 0,5 m (Freihaltezone) haben und dürfen max. 0,8 m hoch sein.

Stacheldrahtzäune und Natodrähte sind allgemein zur Einfriedung unzulässig.

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

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

Ein geotechnisches Gutachten liegt bei der Gemeinde Maselheim vor und kann auf Anfrage eingesehen werden.

4.3 Grundwasserschutz

Eine Verunreinigung oder die sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden.

Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern. Die Entwässerung erfolgt zwingend im Trennsystem, was bedeutet, dass für Schmutz- und Regenwasser ein separater Hauskontrollschacht hergestellt wird.

Zur Entwässerung der tiefliegenden Ringdrainagen um die Gebäude zur Fundamententwässerung ist auf dem Grundstück ein zentraler Schacht vorzusehen und über diesen das anfallende Wasser zu versickern. Der Anschluss an das Schmutzwasser ist nicht gestattet.

4.5 Dachflächen

Dachflächen sollten möglichst auf der Südseite undurchdrungen sein, d. h. Dachgauben, Kamine, Entlüftungen und Einrichtungen der Kommunikation sollten nicht auf der Südseite angeordnet werden, da potentielle „Solardachflächen“ entsprechend gemindert werden.

4.6 Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserbehandlung erfolgt über ein zentrales Versickerungsbecken. Der Notüberlauf entwässert in die Dürnach.

4.7 Immissionen durch Landwirtschaft

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen (z.B. Festmist, Gülle, Geruch, Lärm, Staub, Pflanzenschutzmittel) sind hinzunehmen.

4.8 Immissionen durch Lärm

Die in der Schallimmissionsprognose des Büros Loos & Partner untersuchten Lärmquellen sind zu dulden, sofern in der Berechnung keine Anforderungen an weitergehende Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt wurden.

5. Pflanzliste

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

5.1 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).

5.2 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*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

6. Starkregen

Zum Schutz gegen Starkregen hat jeder Grundstückseigentümer sein Gebäude selbst zu schützen.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind auf Grund der Starkregengefahrenkarten nicht erforderlich.

Die in der Karte ersichtlichen Stauflächen entstehen durch topographische Senken. Ein Zufluss von Außeneinzugsgebieten besteht nicht.



Auszug: Starkregengefahrenkarte, seltenes Ereignis

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, 04.12.2020

Maselheim,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Bürgermeister Elmar Braun

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 09.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	13.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	entfällt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	entfällt
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am xx.xx.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom xx.xx. bis xx.xx.2020
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom xx.xx. bis xx.xx.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	am xx.xx.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am xx.xx.2020