

Auftraggeber:

**Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach**

Bebauungsplan

Baugebiet „Ackenbach Süd“ in Sulmingen – 1. Änderung

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

Satzungsbeschluss gemäß § 10,(1) BauGB

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

Projekt-Nr: 22-005-MA
Anlage **10**

Entwurf Bebauungsplan „Ackenbach Süd“ in Sulmingen

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 12.01.2022
(Plan-Nr. 22-005-MA_01 [Index a](#)/ 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

1.1	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)	7
2.8.1	Lärm durch Wärmepumpen.....	7
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	10
2.13	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 26 BauGB)	10
2.14	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a u. b BauGB)	10
2.15	Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a, BauGB)	10
2.16	Flächen Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)	10
2.17	Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren	10
3.	Örtliche Bauvorschriften	11

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

Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1, Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v.
23.06.2021

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v.
23.06.2021

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 (GBl. S. 358)
zuletzt geändert durch Art. 1, Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m. W. v.
01.08.2019

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 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

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.

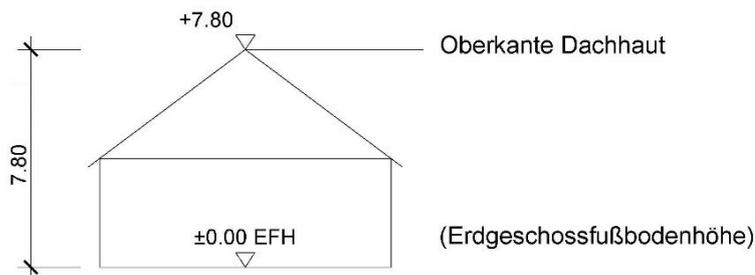
2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,80 m. Gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Außenkante Dacheindeckung.

Der Abstand zwischen EFH und Dachhaut beträgt auch bei Abweichung zur festgesetzten EFH immer 7,80 m / s. Skizze).



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

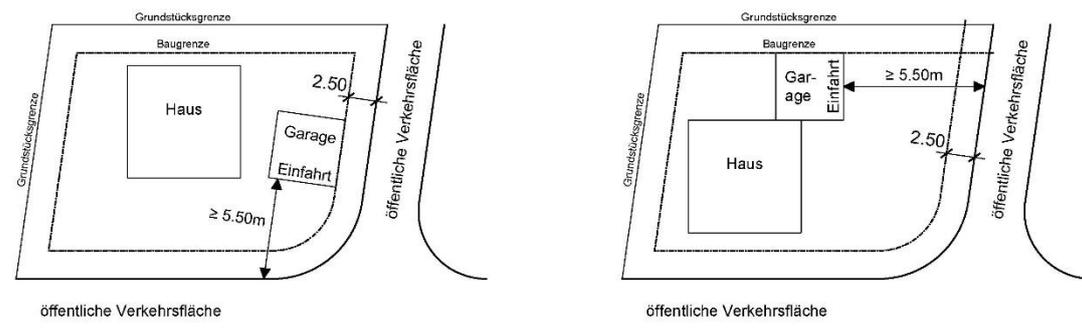
Bauweise: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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.

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. **Es ist das kleinere Maß zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Bruttobreite der Straße maßgebend.**



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

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.

2.9 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.
- Die mit Fläche A1 bezeichnete öffentliche Grünfläche wird mit Pflanzen und Bäume lt. Pflanzliste bepflanzt.
- Das bestehende Retentionsbecken wird vergrößert und der Ackenbach teilweise verlegt. Entlang des Ackenbachs wird auf der Südseite ein 5-11 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens sind standortgerechte und autochthone Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste:

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

Für sonnige, trockene Standorte mit teils kiesigem Substrat

Kleingehölze

Apfelrose (*Rosa villosa*)*
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Europäisches Pfaffenhütchen
(*Euonymus europaeus*)
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Felsenmispel
(*Cotoneaster tomentosus*)
Kornelkirsch (*Cornus mas*)
Lavendel (*Lavendula angustifolia*)*
Schwarzwerdender Geißklee
(*Cytisus nigricans*)*
Tamariske (*Tamarix germanica*)
Zwerg-Schmetterlingsflieder
(*Buddleia davidii 'Nana'*)*

* auch für ein Einzelgrab geeignet

Bodendecker, niedrige und polsterbildende Stauden

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

Frühjahrsblüher

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

Halbhohe und strukturgebende Stauden

(5 – 7 Stück/m²)
Alpen-Aster (*Aster alpinus*)
Blut-Storchschnabel
(*Geranium sanguineum*)
Diptam (*Dictamnus albus*)
Glockenblume
(*Campanula rotundifolia / persicifolia*)
Karthäusernelke
(*Dianthus carthusianorum*)
Moschus-Malve (*Malva moschata*)
Rispiqe Grasllilie
(*Anthericum 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*)
Nachtviole (*Hesperis matronalis*)
Türkenbundlilie (*Lilium martagon*)
Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*)
Wald-Glockenblume
(*Campanula latifolium*)

Frühjahrsblüher

(ziehen nach der Blüte ein)
Buschwindröschen
(*Anemone nemorosa*)
Frühlings-Platterbse
(*Lathyrus vernus*)
Hohle Lerchensporn (*Corydalis
cava*)
Mäiglöckchen (*Convallaria majalis*)
Märzenbecher (*Leucojum vernum*)

Bodendecker, niedrige und polsterbildende Stauden

(15 – 20 Stück/m²)
Gewöhnliche Haselwurz
(*Asarum europaeum*)
Duft-Veilchen (*Viola odorata*)
Immergrün (*Vinca minor*)
Frauenmantel
(*Alchemilla vulgaris*)
Große Sternmiere
(*Stellaria holostea*)
Gefleckte 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*)
Klebriger Salbei (*Salvia glutinosa*)
Sterndolde (*Astrantia major*)
Storchschnabel
(*Geranium phaeum/sylvaticum*)

Hohe Schlüsselblume

(*Primula elatior*)
Leberblümchen (*Hepatica nobilis*)
Kleeblatt-Schaumkraut
(*Cardamine trifolia*)
Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)
Walderdbeere (*Fragaria 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

Entlang der Parzellen 1, 2, 3 und 4 sowie der öffentlichen Grünfläche wird ein Erdwall zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser durch die Gemeinde hergestellt. Der Erdwall ist zu dulden und durch den Eigentümer zu unterhalten.

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 gedrosselt dem Ackenbach zugeführt. Hierfür wird das bestehende Regenrückhaltebecken an der Straße „Am Ackenbach“ erweitert.

Die Erschließung wurde entsprechend den wasserrechtlichen Erlaubnissen umgesetzt und während der Erschließung mit den Fachbehörden abgestimmt.

2.17 Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren

Beleuchtungsanlagen sind insektenfreundlich aus- oder umzurüsten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

3. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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 wählbar. **Dies ist dann als Gründach auszuführen.**

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 geneigten 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.

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.

3.9 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Ziffer 2 LBO)

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,50 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (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, Toilettenspülung und Waschmaschine erfolgen.

Das Überschreiten des Baufenster durch Hauskontrollschächte und Retentionszisternen ist zu dulden.

Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Bauchwasserleitungen 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 (3) der Trinkwasserverordnung zu melden.

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz

Es wird auf das Merkblatt „Bodenschutz“ des Landratsamts Ravensburg verwiesen, welches unter folgendem Link angesehen / heruntergeladen werden kann:

https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params_E1973720862/2799323/Flyer%20Bodenschutz%20beim%20Bauen%202017.pdf

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. Keller- und Erdgeschoss sind gegen Rückstau zu sichern. Die Entwässerung erfolgt zwingend im Trennsystem, was bedeutet, dass für Schmutz- und Regenwasser ein separater Hauskontrollschacht (für das Regenwasser eine Zisterne) hergestellt wird. Zusätzlich wird zur Entwässerung, der tiefliegende Keller parallel dem Schmutzwasserkanal eine geschlossene Drainageleitung mitverlegt. An diese ist beispielsweise die Gebäude- und Kellerdrainage zur Fundamententwässerung anzuschließen.

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.

Es wird empfohlen, die Dachflächen der Garagen zu begrünen.

4.6 Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserrückhaltung ist über ein bestehendes Erdbecken, welches erweitert wird. Das Oberflächenwasser wird über das Retentionsbecken gedrosselt dem Ackenbach zugeführt. Der Notüberlauf entlastet in dasselbe Gewässer.

4.7 Klima-, Lüftungs- und Wärmepumpenanlagen

Technische Anlagen, wie z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimageräte, Lüftungsanlagen und ähnliche Geräte sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Gebäude zu errichten.

Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der (Schall-) Emissionen zu treffen.

4.8 Immissionen durch Landwirtschaft

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

4.9 Lärm

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen verursacht durch Lärm aus Verkehr erforderlich. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich aufgenommen.

Gebäude, die im Lärmpegelbereich III und II erstellt werden, müssen dem Stand der Technik und den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

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

5.3 Saulgauer Pflanzliste

Zusätzlich werden die Arten der „Saulgauer Pflanzliste“ (s.S. 9 / Punkt 2.11) empfohlen.

6. Starkregen

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

Zusätzlich wurden Schutzmaßnahmen festgesetzt.

7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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, 10.05.2022

Maselheim,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....

Bürgermeister Elmar Braun

8. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 24.01.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 28.01.2022
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 28.01.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 04.02. bis 11.03.2022
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 04.02. bis 11.03.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	am 23.05.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am 27.05.2022