

Auftraggeber:

**Gemeinde Mietingen
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
„Hinter den Gärten“ in Mietingen**

Örtliche Bauvorschriften

Satzungsbeschluss

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

Projekt-Nr: 18-046-MI
Anlage **3**

Entwurf Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Mietingen

- **Planteil**
Zeichnerischer Lageplan vom 04.11.2019
(Plan-Nr. 18-046-MI_03 / M: 1:500)
- **Textteil**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.1 Landesbauordnung (LBO).....	3
1.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).....	3
2. Örtliche Bauvorschriften	3
2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	3
2.1.1 Nutzungsschablone WA1	3
2.1.2 Nutzungsschablone WA2	3
2.1.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen.....	3
2.2 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....	4
2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO).....	4
2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3, Ziffer 2 LBO).....	4
2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)	4
2.6 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)	4
2.7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)	4
2.8 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO).....	4
2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO).....	4
2.10 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)	5
2.11 Regenwasserzisternen (§74 (3) Nr. 2 LBO).....	5

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 17, S 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.Nr. 16, S. 31)

1.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2010 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186)

2. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO-BW)

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

2.1.1 Nutzungsschablone WA1

Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer, wie Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10°. Flächige Dacheindeckungen mit Buntmetall sind nicht zugelassen. Dachgauben sind zugelassen. Dachgauben sind je Dachfläche einheitlich zu gestalten. Garagen, Carports, Nebengebäude usw., die mit einem Flachdach bzw. mit einem flachgeneigten Dach unter 12 ° errichtet werden, müssen begrünt werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.

2.1.2 Nutzungsschablone WA2

Zugelassen sind geneigte Dächer, wie Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 22° - 42°, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 42°. Flächige Dacheindeckungen mit Buntmetall sind nicht zugelassen. Dachgauben sind zugelassen. Dachgauben sind je Dachfläche einheitlich zu gestalten. Garagen, Carports, Nebengebäude usw., die mit einem Flachdach bzw. mit einem flachgeneigten Dach unter 12 ° errichtet werden, müssen begrünt werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.

2.1.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Solartechnische Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Es sind nicht lichtreflektierende bzw. nicht spiegelnde Module zu verwenden.

2.2 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m zu öffentlichen Flächen nicht überschreiten.

Es ist ein Mindestabstand von 30 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen, auch Gehwegen einzuhalten.

Einfriedungen zu privaten Flächen sind entsprechend dem Nachbarschaftsrecht herzustellen.

2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO)

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3, Ziffer 2 LBO)

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt zwingend im Trennsystem.

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Drainagewasser darf dem Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden. Es wird empfohlen, Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken herzustellen. Für die tiefliegenden Drainagen der Fundamententwässerung wird ein separates Kanalsystem erstellt.

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

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Sat-Antennen auf Gebäuden, die den First nicht überragen, sind zugelassen.

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

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig.

2.7 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.

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

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,00 m sind zugelassen. Maßgebend als Bezugsniveau sind die im Lageplan dargestellten Höhenlinien des Urgeländes.

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

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,6 betragen.

2.11 Regenwasserzisternen (§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 0,30 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Überschreiten der Baugrenze durch Hauskontrollschächte und/oder Regenwasserzisternen ist zu dulden.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bau- platz 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 (3) der Trinkwasserverordnung zu melden.

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, 04.11.2019

Mietingen,

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Im Espach 5
88444 Ummendorf

.....
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....
Herr Bürgermeister Hochdorfer