

Gemeinde Mietingen
Ortsteil Baltringen
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Lange Landen Nord“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(eingeleitet nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB,
fortgeführt nach § 215a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Mietingen, den

.....
Hochdorfer, Bürgermeister

Aufgestellt: RF
Riedlingen, den 27.09.2024

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. 581, 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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist in den Eingabeplänen nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4 als Höchstmaß.

2.3 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,50 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe beschränkt. Bei Gebäuden mit Flachdächern und bei geneigten Dächern mit einer funktionsbedingten Neigung bis 5° wird die zulässige Gebäudehöhe auf 7,0 m beschränkt. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhen der Hauptgebäude sind im Lageplan in NN-Höhe im DHHN 2016 festgesetzt.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen grundsätzlich höher wie die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.

4. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

6.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Offene Bauweise: Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

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

Auf Grund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisternen innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

7. Garagen und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports, Stellplätze

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

Der senkrechte Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der senkrechte Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mind. 5,50 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude bis 40 m³ umbauter Raum sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Oberirdische Gas- und Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

8. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude, sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie falls erforderlich 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 der Stellung des Bauantrages zu führen.

9. 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.

10. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

11. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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

12. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 und § 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1 Erhaltungsgebot für Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen bei der Hohlgrasse erhält die Gemeinde die im Lageplan gekennzeichneten Laubbäume. Bei Verlust werden die Bäume durch Neupflanzungen ersetzt.

13.2 Einsaat und Pflege öffentlicher Grünflächen

Die Einsaat des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB), der Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers und der Vorhalteflächen 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.

13.3 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken und im Regenwasserrückhaltebecken

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken und im Regenwasserrückhaltebecken festgesetzten Standorten sind Laubbäume, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume müssen spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. spätestens 3 Jahre nach Einreichung der Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren gepflanzt werden.

Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze sind zulässig.

13.4 Heckenbepflanzung / Ableitung von Oberflächenwasser

Auf den privaten Grünflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze müssen spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. spätestens 3 Jahre nach Einreichung der Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren gepflanzt werden.

Geeignete Wildsträucher:

- | | | | |
|-----|--------------------|---|--|
| 1. | Conus mas | - | Kornelkirsche |
| 2. | Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| 3. | Corylus avellana | - | Hasel |
| 4. | Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| 5. | Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| 6. | Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| 7. | Rosa canina | - | Hundsrose |
| 8. | Rosa glauca | - | Rotblättrige Rose |
| 9. | Rosa rubiginosa | - | Wein-Rose |
| 10. | Salix purpurea | - | Purpurweide
(Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 11. | Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| 12. | Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| 13. | Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |

Eine Einfriedung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den Außengebieten wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes in der privaten Grünfläche ein Leitdamm mit bis ca. 0,5 m Höhe errichtet. Der Leitdamm ist zu dulden und zu erhalten.

13.5 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleppen. 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. Es wird empfohlen die Mutterbodenmieten während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. 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.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Sie 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere die des nordöstlich liegenden, landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes einschließlich des Rinderstalls sind hinzunehmen. Ebenso sind die Immissionen umliegender Flächen durch das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln und durch sonstige allgemeine landwirtschaftlichen Betriebsvorgänge hinzunehmen.

3. Fluglärm

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsgebiet des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für das Aufstellen und den Betrieb von Baukränen die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – erforderlich ist.

4. Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Schichtwasser / 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. Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserpumpen

Das Vorhaben befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA im Wasserschutzgebiet „Mietingen“. Es wird auf die Musterrechtsverordnung hingewiesen. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) und Grundwasserwärmepumpen ist nicht genehmigungsfähig.

Für die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörpern ist im Einzelfall eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

6. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist in der Regel nur über eine Hebeanlage möglich.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

7. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, wird hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

8. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz)

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.

9. Begrünungspflicht / Schottergärten

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 Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.

10. Insektenfreundliche Beleuchtungen

In Anlehnung an § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungsanlagen zu verwenden. Es sollten deshalb auch in den privaten Gärten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen verwendet werden. Die indirekten Beleuchtungsanlagen sollten dabei durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

11. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Auf die Verpflichtung nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) in Verbindung mit Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen 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 immissionschutzrechtliche 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.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

12. 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. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

13. Verwertungsgesetz nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Nach § 3 (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 25.05.2010 (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. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sind nicht festgesetzt.

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

2. Stützmauern

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern durch Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 1 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 2016“ darzustellen.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zur Durchwanderbarkeit der Einfriedungen für Tiere, wie z. B. Kleinsäuger und Amphibien, ist es erwünscht, dass Zäune einen Abstand von mindestens 10 cm zum Baugrund einhalten und keine Mauern errichtet werden bzw. Mauern alle 10 m mit Öffnungen versehen werden.

Gegenüber öffentlichen Flächen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Flächen bis 1,2 m Gesamthöhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit allen Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand, nicht vom Gehwegrand, ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedungen unzulässig.

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune 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. Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Gartenflächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserab-
leitung muss in die private Grünfläche erfolgen. Alternativ ist auch ein Anschluss an die Regenwasserzisterne zulässig.

5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen und vor Carports wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeflächen dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.

7. 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 Zufluss 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 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 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.

8. Niederspannungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

9. 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: | 05.12.2022 | |
| 2 Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: | 09.12.2022 | |
| 2. Beschluss des Gemeinderates über die Fortführung und den Abschluss des Verfahrens nach § 215a BauGB, über die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Veröffentlichung der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Internet und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 07.10.2024 | |
| 3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses und der Dauer der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 07.10.2024 | |
| 4. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum im Internet veröffentlicht: | ??.??..2024 | ??.??..2024 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | ??.??..2024 | ??.??..2024 |
| 6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | ??.??..2024 | |
| 7. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | ??.??..2024 | |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | ??.??..2024 | |
| 9. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: | ??.??..2024 | |
| 10. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: | | |

Ausgefertigt:
Mietingen, den

.....
Hochdorfer, Bürgermeister