

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Mietingen  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
„Amannsberg Ost“ in Mietingen**

## **Örtliche Bauvorschriften**

**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) 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: 19-094-MI  
Anlage **3**

## **Entwurf Bebauungsplan „Amannsberg Ost“ in Mietingen**

- **Planteil**  
Zeichnerischer Lageplan vom 27.09.2024  
(Plan-Nr. 19-094-MI\_03 / M: 1:500)
- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Landesbauordnung (LBO) .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).....</b>	<b>4</b>
<b>2. Örtliche Bauvorschriften/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO) .</b>	<b>4</b>
<b><i>(Hinweis: Diese werden als separate Satzung beschlossen.) .....</i></b>	<b>4</b>
<b>2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....</b>	<b>4</b>
2.1.1 Nutzungsschablone WA1 .....	4
2.1.2 Nutzungsschablone WA2.....	4
2.1.3 Firsthöhe .....	4
<b>2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 5 LBO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3, Ziffer 2 LBO).....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....</b>	<b>5</b>
<b>2.7 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.8 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....</b>	<b>5</b>
<b>2.9 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 2 LBO).....</b>	<b>6</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. vom 25.11.2023

### 1.2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

## 2. Örtliche Bauvorschriften/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

*(Hinweis: Diese werden als separate Satzung beschlossen.)*

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

#### 2.1.1 Nutzungsschablone WA1

Zugelassen sind Flachdächer. Ebenso zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10°. Flächige Dacheindeckungen mit Buntmetall sind nicht zugelassen. Dachgauben sind zugelassen. Die Dachgauben sind je Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.

#### 2.1.2 Nutzungsschablone WA2

Zugelassen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer, wie Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Dachflächen mit einer Dachneigung von 22° - 42°. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von max. 18° zugelassen. Flächige Dacheindeckungen mit Buntmetall sind nicht zugelassen. Dachgauben sind zugelassen. Die Dachgauben sind je Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Dachform frei wählbar.

#### 2.1.3 Firsthöhe

WA1:

Die Firsthöhe wird von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Oberkante Dach gemessen. Bei Flachdächern ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

Die First-, bzw. Attikahöhe ist dem Planeintrag zu entnehmen.

WA2

Die Firsthöhe (OK Dachhaut) gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf bei geneigten Dächern (Dachform s. Punkt 2.1.1/2.1.2) und Pultdächern die Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächern ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika mit einer maximalen Höhe von 7,00 m gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

## **2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Es ist ein Mindestabstand von 30 cm von öffentlichen Verkehrsflächen, auch bei Gehwegen einzuhalten. Einfriedungen entlang privater Grundstücksflächen sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz 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.

## **2.5 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)**

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

## **2.6 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 m<sup>2</sup> zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## **2.7 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

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

## **2.8 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)**

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 2.9 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 0,30 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 m<sup>3</sup> je Bauplatz angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

Das Überschreiten des Baufensters 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 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 Abs. 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, 27.09.2024

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid  
Geschäftsführung

Mietingen, .....

Robert Hochdorfer  
Bürgermeister, Gemeinde Mietingen