



# Gemeinde Ummendorf Gemarkung Fischbach

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### "Schloßhalde"

#### 3. Änderung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) (i.d.F. vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2003))

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) (i.d.F. vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1999))

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) (i.d.F. vom 08.08.1995 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000))

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) (i.d.F. vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.02.1990))

DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) (i.d.F. vom 25.02.2002)

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Erholung: Wochenendhausgebiet  
(§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern. Zulässig sind Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1, BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

**GR 35 m²** Grundfläche der Wochenendhäuser als Höchstgrenze  
Zusätzlich sind Überdachungen für Freisitze/Terrassen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**TH** max. 3,20 m über gewachsenem Gelände.  
Die Traufhöhe wird als absolutes Maß zwischen Traufe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) und Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die mittlere gewachsene Geländehöhe am talseitigen Hausgrund.

**Ermittlung Bezugspunkt a-b/2**

**1.3 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**1.5 Gebäudestellung**  
Die Gebäude sind als langgestreckte Baukörper parallel zum Hang zu erstellen.

**1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Wochenendhausgrundstücke dürfen eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten.

**1.7 Flächen für Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).  
Je Wochenendhaus sind max. 2 Stellplätze mit zusammen max. 30 m² zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**1.8 Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Dies gilt nicht für:

- Schwimmbecken mit einer Grundfläche von max. 60 m²,
- Geräteschuppen mit einer Größe von bis zu 20 m² umbauter Raum und
- Gewächshäuser mit einer max. Grundfläche von 12 m², einem Volumen von max. 30 m³ und einer Firsthöhe von max. 2,50 m über gewachsenem Gelände.

**1.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**Wasserfläche**

Zweckbestimmung: Offener Wassergraben  
Für die Instandhaltung und Reinigung des durch das Plangebiet führenden Wasserlaufes ist beiderseits ein 5,00 m breiter Streifen von jeder Bebauung, Einfriedigung und sonstigen Anlagen freizuhalten.

**1.10 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

**Flächen für die Landwirtschaft**

**1.11 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die bestehende Nutzung von Flst. 512, 513/1, u. 515/19 ist im Sinne der Pflege und Entwicklung der Landschaft aufrechtzuerhalten und extensiv fortzuführen.

**1.12 Geh- und Fahrrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Ummendorf und der Flurstücke 515/1, 515/3, 515/5, 515/6, 515/7, 515/9, 515/11, 515/12, 515/20

Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Ummendorf und der Flurstücke 515/1, 515/5, 515/6, 515/7, 515/11, 515/12

Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Ummendorf und des Flurstücks 515/1

**1.13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Sämtliche Gehölze und Laubbäume im Plangebiet sind zu erhalten. Beim Abgang von Obstbäumen sind Obsthochstämme nachzupflanzen, alle übrigen Laubbäume sind bei ihrem Abgang durch hochstämmige heimische Laubbaumarten zu ersetzen.

**1.14 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Biotope** gemäß § 24a Naturschutzgesetz

**1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossflächenzahl (nicht festgesetzt)
Bauweise	Dachform

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO BW)

**2.1 Gestaltung der Wochenendhäuser.**

**Fassadengestaltung**  
Die Außenwände sind mit naturfarben belassener Holzverschalung zu versehen.

**Dachgestaltung**  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 30°. Zur Eindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene und rotbraune, nicht glänzende Eindeckungsmaterialien zulässig.

**2.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**  
Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

**2.3 Freiflächen**  
Gartenzufahrten, Stellplätze, Freisitzflächen und Gartenwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Schotterrasen) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

**2.4 Grundstückeinfriedigungen.**  
Grundstückeinfriedigungen sind in Form von freiwachsenden und geschnittenen Hecken sowie kunststoffummantelten Maschendrahtzäunen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedigungen müssen von den Grundstückzufahrten (Geh- und Fahrrechtsflächen gem. Ziff. 1.12) einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

**2.5 Kenntnisgabepflicht**  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)  
Für die Errichtung der Wochenend- und Gewächshäuser sowie von Terrassenüberdachungen und für Aufschüttungen und Abgrabungen ab 0,30 m bezogen auf natürliches Geländeniveau ist eine Kenntnisgabe erforderlich.

#### 3. HINWEISE

**3.1** Mögliche Grundstücksgrenze

**3.2 Verkehrliche Erschließung**  
Die Gemeinde Ummendorf beabsichtigt nicht, die Wochenendhaus-Grundstücke über öffentliche Wege zu erschließen. Die Zufahrt zu den Grundstücken muß wie bisher über Privatzufahrten erfolgen. Zur Regelung dieser privaten Erschließung sind deshalb innerhalb des Sondergebiets Flächen für Geh- und Fahrrechte ausgewiesen.

**3.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**  
Von Seiten der Gemeinde Ummendorf ist nicht vorgesehen, das Wochenendhausgebiet mit Trink-Brauchwasser zu versorgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers hat dauerhaft dezentral zu erfolgen. Die Gemeinde Ummendorf wird das Gebiet nicht an die Abwasserbeseitigungsanlagen Kanalisation bzw. Kläranlage anschließen.

**3.4 Geotechnik**  
Im Plangebiet besteht der oberflächennahe Baugrund aus Verwitterungsprodukten, die erfahrungsgemäß in Hanglage, je nach örtlicher Sickerwasserführung, rutschempfindlich sind.

#### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

##### für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

**I. Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 (1) BauGB  
Der Gemeinderat Ummendorf hat am 20.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes und Örtlicher Bauvorschriften beschlossen.

**II. Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 18.11.2002 für die Zeit vom 24.11. - 08.12.2002

**III. Billigungs- bzw. Offenlegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 22.03.2005 den Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften und deren öffentliche Auslegung beschlossen

**IV. Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB  
Die Auslegung wurde am 15.04.2005 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.2005 bis 25.05.2005 öffentlich ausgelegt

**V. Satzungsbeschluss** für Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO BW vom Gemeinderat Ummendorf am 10.07.2006 jeweils als Satzung beschlossen.

**VI. Ausfertigung**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 10.07.2006 überein.

Ummendorf, den 12. Juli 2006

Reichert  
Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Biberach mit Bericht vom ..... angezeigt.  
Mit Erlass vom ..... Nr. .... hat das Landratsamt Biberach die rechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt.

Rechtsverbindlichkeit  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am 12. Juli 2006 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften wurde am 17. Juli 2006 rechtsverbindlich Ummendorf, den 17. Juli 2006

Reichert  
Bürgermeister

GEFERTIGT:  
Biberach, den 01.06.2006  
Stadt Biberach an der Riß/Stadtplanungsamt

Kuhlmann  
Bauassessor