

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Maselheim  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
„Schießberg Nord“ in Äpfingen**

**Textteil mit örtlichen 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: 19-083-MA  
Anlage **2**

## Entwurf Bebauungsplan „Schießberg Nord“ in Äpfingen

### - **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 04.12.2020

(Plan-Nr. 19-083-MA\_02 Index d vom 04.11.2021/ 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

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB) .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90) .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Landesbauordnung (LBO).....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO) .....</b>	<b>6</b>
2.2.1 Nutzung .....	6
2.2.2 Ausnahmen.....	7
<b>2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO).....</b>	<b>7</b>
2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO) für das Gebiet .....	7
2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).....	7
2.3.3 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO).....	7
<b>2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO).....</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).....</b>	<b>8</b>
<b>2.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen         Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB).....</b>	<b>8</b>
2.8.1 Lärm durch Wärmepumpen.....	8
2.8.2 Lärm .....	9
2.8.2.1 Lärm aus Verkehr .....	9
2.8.2.2 Lärm aus Freizeit und Gewerbe .....	9
2.8.2.3 Lärm traditioneller oder ähnlicher Ereignisse/Nachtausfahrten Anlagenlärm aus Gewerbe .....	9
<b>2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
<b>2.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB) .....</b>	<b>9</b>

2.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB) .....	10
2.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen .....	11
2.13	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 26 BauGB) .....	11
2.14	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a u. b BauGB) .....	11
2.15	Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a, BauGB) .....	12
2.16	Flächen Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB) .....	12
2.17	Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren.....	12
3.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
3.1	Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	12
3.2	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO).....	12
3.2.1	Dachform, Dachneigung, Dachfarbe.....	12
3.2.2	Dachgauben.....	13
3.2.3	Dacheindeckung.....	13
3.3	Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....	13
3.4	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO) .....	13
3.5	Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO).....	13
3.6	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO).....	13
3.7	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO).....	14
3.8	Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....	14
4.	Hinweise .....	14
4.1	Bodenschutz.....	14
4.2	Geotechnisches Gutachten .....	14
4.3	Grundwasserschutz .....	14
4.4	Abwasserbeseitigung.....	15
4.5	Dachflächen .....	15
4.6	Regenwasserbehandlung .....	15
4.7	Immissionen durch Landwirtschaft.....	15
4.8	Immissionen durch Lärm .....	15
5.	Pflanzliste .....	16
5.1	Bäume .....	16

<b>5.2 Sträucher .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Starkregen .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>18</b>

## **1. 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) für das Gebiet

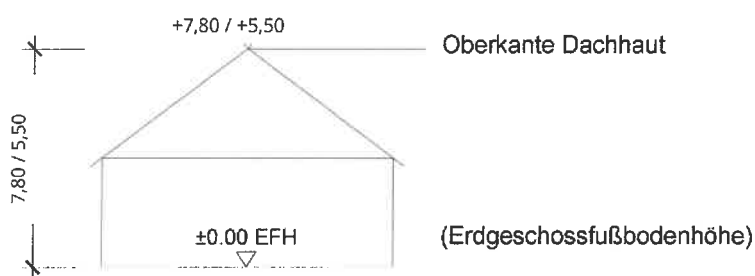
Die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze für die Nutzungsschablone WA 1 = 0,35 festgesetzt. Für die Nutzungsschablone WA 2 wird in Abhängigkeit der gewählten Vollgeschosse bei eingeschossiger Bauweise die GRZ = 0,40 und bei zweigeschossiger Bauweise die GRZ = 0,35 festgesetzt.

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

### 2.3.3 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise für WA 1 und WA 2 beträgt 7,80 m. Bei eingeschossiger Bauweise im WA 2 wird die Firsthöhe auf 5,50 m festgesetzt. Gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Oberkante Dacheindeckung.

Der Abstand zwischen EFH und Dachhaut beträgt auch bei Abweichung zur festgesetzten EFH immer 7,80 m bzw. 5,50 m / s. Skizze).



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

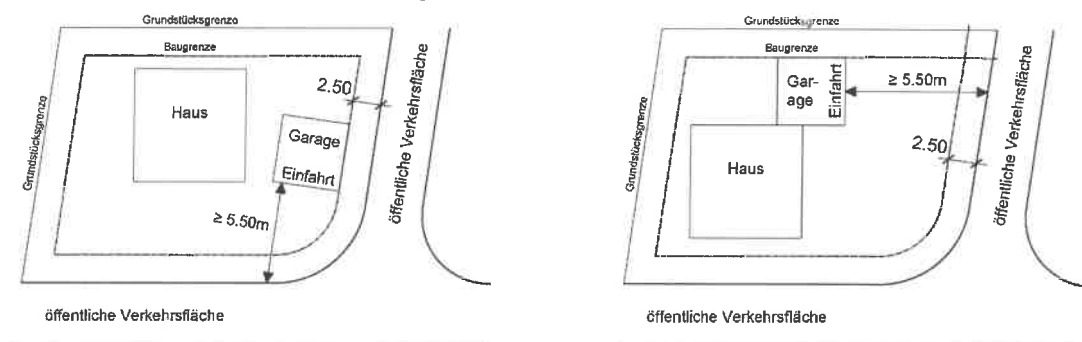
Bauweise: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 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.



## 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. Die Sichtwinkel sind im Lageplan festgesetzt.

## 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.



## **2.8.2 Lärm**

### **2.8.2.1 Lärm aus Verkehr**

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen, verursacht durch Lärm aus Verkehr, erforderlich.

### **2.8.2.2 Lärm aus Freizeit und Gewerbe**

Zur Minimierung des Sportlärms wird eine lärmabsorbierende Lärmschutzwand entsprechend der Schallemissionsprognose (aktiver Lärmschutz) aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Loos + Partner vom 12.07.2021 Nr. 9/IV/19 Aktualisiert II festgesetzt. Diese ist im Plan mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung (Fläche F2) dargestellt. Die Höhe der Wand variiert von 3,50 m im Westen bis 1,00 m im Osten.

Die Wand dient dem Schutz des Erdgeschosses der nördlichen Bebauung des Plangebiets. Fenster die höher als 3,00 m von der EFH angeordnet werden, sind auf der Nordseite für die Plätze 1, 18 und 19 im WA 2 fest zu verglasen. Ab der vorgenannten Höhe sind Durchdringungen der Außenwand und Dachhaut nicht zulässig.

### **2.8.2.3 Lärm traditioneller oder ähnlicher Ereignisse/Nachtausfahrten Anlagenlärm aus Gewerbe**

Feiern örtlicher Vereine, traditionelle oder ähnliche Veranstaltungen und die damit verbundenen Immissionen sind zu dulden. Vorwiegend in der Faschingszeit kommt es im Plangebiet zu Be- und Entladen, sowie Ein- und Aussteigen von Bussen. Dies findet vereinzelt auch nachts statt, da an Nachtumzügen durch den örtlichen Verein teilgenommen wird. Hierbei handelt es sich um seltene Ereignisse. Die Immissionen sind zu dulden (vgl. Schallimmissionsprognose S. 117). Freizeitlärm aus Veranstaltungen örtlicher Vereine (z. B. Festzelt) sind zu dulden.

## **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.
- Auf den maßgeblichen Grundstücksflächen sind pro 100 m² Bauplatzfläche, 1m² Blühfläche anzulegen. Statt einer Blühfläche können auch einheimische Stauden gepflanzt werden.

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  
(*Coloneaster tomentosus*)  
Kornelkirsch (*Cornus mas*)  
Lavendel (*Lavendula angustifolia*)\*  
Schwarzwerdender Geißklee  
(*Cytisus nigricans*)\*  
Tamariske (*Tamarix germanica*)  
Zwerg-Schmetterlingslieder  
(*Buddleia davidii* 'Nana')\*

\* auch für ein Einzelgrab geeignet

#### Bodendecker, niedrige und polsterbildende Stauden (15 – 20 Stück/m²)

Berg-Segge (*Carex montana*)  
Behtor Gamander  
(*Teucrium chamaedrys*)  
Gemelines Sonnonröschen  
(*Helianthemum nummularium*)  
Katzenpfötchen (*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*)  
Blau-Storchschnabel  
(*Geranium sanguineum*)  
Diplam (*Dictamnus albus*)  
Glockenblume  
(*Campanula rotundifolia* /  
*persicifolia*)  
Karthäusernelke  
(*Dianthus carthusianorum*)  
Moschus-Malve (*Malva moschata*)  
Rispike 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*)  
Maiglöckchen (*Convallaria majalis*)  
Märzenbecher (*Leucojum vernalis*)

#### 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*)

#### Halbhöhe und strukturgebende Stauden (5 – 7 Stück/m²)

Akelei (*Aquilegia vulgaris / alpina*)  
Akelei-blättrige 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*)  
Sternadolde (*Astrantia major*)  
Storchschnabel  
(*Geranium phaeum/sylvaticum*)

#### Höhe 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*)\*  
Fleu (*Herdera 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

## 2.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

-entfällt-

## 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 in einem zentralen Becken versickert. Der Notüberlauf entwässert in die östlich gelegene Dürnach.

Die Größe und der Umfang der Regenwasserbehandlung wird im Zuge der Erschließungsplanung nachgewiesen.

## **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  $\pm 25$  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 als begrüntes Flachdach zulässig.

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 geeigneten 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (vgl. 2.6) 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 und sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 16“ darzustellen.

Maßgebend als Bezugsniveau sind die im Lageplan dargestellten Höhenlinien des Ureländes.

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 zu öffentlichen Flächen unzulässig.

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

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **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](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-geschosse sind gegen Rückstau zu sichern. Die Entwässerung erfolgt zwingend im Trennsystem, was bedeutet, dass für Schmutz- und Regenwasser ein separater Haus-kontrollschacht hergestellt wird.

Zur Entwässerung der tiefliegenden Ringdrainagen um die Gebäude zur Fundament-entwässerung ist auf dem Grundstück ein zentraler Schacht vorzusehen und über die-sen das anfallende Wasser zu versickern. Der Anschluss an das Schmutzwasser- und das Regenwassersystem ist nicht gestattet.

#### **4.5 Dachflächen**

Dachflächen sollten möglichst auf der Südseite undurchdrungen sein, d. h. Dachgau-ben, Kamine, Entlüftungen und Einrichtungen der Kommunikation sollten nicht auf der Südseite angeordnet werden, da potentielle „Solardachflächen“ entsprechend gemin-dert werden.

#### **4.6 Regenwasserbehandlung**

Die Regenwasserbehandlung erfolgt über ein zentrales Versickerungsbecken. Der Not-überlauf entwässert in die Dürnach.

#### **4.7 Immissionen durch Landwirtschaft**

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

#### **4.8 Immissionen durch Lärm**

Die in der Schallimmissionsprognose des Büros Loos & Partner untersuchten Lärm-quellen sind zu dulden, sofern in der Berechnung keine Anforderungen an weiterge-hende Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt wurden.

## 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*, *platanooides*, *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*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

## 6. Starkregen

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

Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind auf Grund der Starkregengefahrenkarten nicht erforderlich.

Die in der Karte ersichtlichen Stauflächen entstehen durch topographische Senken. Ein Zufluss von Außeneinzugsgebieten besteht nicht.



Auszug: Starkregengefahrenkarte, seltenes Ereignis



Ausfertigung:

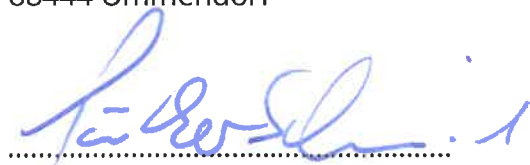
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:

Ummendorf, 04.11.2021

Maselheim, 23.11.21

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH  
Im Espach 5  
88444 Ummendorf

  
.....  
Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

  
.....  
Bürgermeister Elmar Braun

## 7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 09.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 13.12.2019
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 18.12.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 28.12.2020 bis 14.02.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 28.12.2020 bis 14.02.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am 30.07.2021
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 06.08. bis 19.09.2021
Erneute Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 06.08. bis 19.09.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	am 22.11.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am 26.11.2021