

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Schemmerhofen**

**Kreis Biberach**

**Bebauungsplan**

**„GE Ziegelei - Erweiterung“ in Aßmannshardt**

**Textteil mit örtlicher Bauvorschrift**

**Satzungsbeschluss**

---

## **Entwurf Bebauungsplan**

### **„GE Ziegelei - Erweiterung“ in Aßmannshardt**

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 11.04.2022

(Plan-Nr. 21-025-SH\_02 / M: 1:500)

- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB) .....	5
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	5
1.3	Planzeichenverordnung (PlanzV 90) .....	5
1.4	Landesbauordnung (LBO).....	5
1.5	Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) .....	5
1.6	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	5
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG).....	5
1.8	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW).....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO).....</b>	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	6
2.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) .....	6
2.2.1	Nutzung.....	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i.V. m §§16-21a BauNVO) .....	6
2.3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....	6
2.3.2	Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) .....	6
2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	6
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO) .....	7
2.6	Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1, Ziff 4 BauGB und §12,14,21a und 23 BauNVO) .....	7
2.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB).....	7
2.8	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB) .....	7
2.9	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB) .....	7
2.10	Grünflächen ( § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB) .....	7
2.11	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB).....	8
2.11.1	Schutz des Grundwassers .....	8
2.11.2	Interne Kompensationsmaßnahmen .....	8
2.11.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	8
2.11.4	Schutzgut Boden,.....	8
2.11.5	Beleuchtung .....	8
2.12	Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.....	8
2.12.1	Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB) .....	8
2.13	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB).....	8

2.14	Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB) .....	10
2.15	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB) .....	10
3.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) .....	11
3.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs.1, Ziffer 1 LBO) .....	11
3.2	Dachdeckung .....	11
3.3	Geländehöhen (§74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO).....	11
3.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO) .....	12
3.5	Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO).....	12
3.6	Einfriedung (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO) .....	12
3.7	Versorgungsleitungen (§74 Abs.1, Ziffer 5 LBO).....	12
3.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§74 Abs.3 LBO) .....	12
3.9	Zufahrtsbreite.....	13
3.10	Umweltschützende Belange .....	14
4.	Hinweise.....	14
4.1	Gründung von Bauwerken .....	14
4.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
4.3	Dachbegrünung .....	14
4.4	Denkmalschutz.....	14
4.5	Bodenschutz.....	14
4.6	Immissionen durch Landwirtschaft.....	14
4.7	Kabeltrassen .....	15
4.8	Löschwasser/Brandschutz .....	15
4.9	Ordnungswidrigkeiten §75 Abs. 3 Ziffer 2 LBO .....	15
5.	Verfahrensvermerke.....	17

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

zuletzt geändert durch Art. 9, Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147,4151)

### **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, 1807)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

### **1.4 Landesbauordnung (LBO)**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 s. 1, 4)

### **1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 582, ber. S. 698)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095,1098)

### **1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I. S 3908)

### **1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**

i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S.585)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S.1233, 1250)

### **1.8 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW)**

i. d. F. vom 23.07.2013

zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)

## **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, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **2.2.1 Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1-4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind gemäß §1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art (Discotheken, Spielhallen, Nachtbars u. ä.)
- Erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelbetriebe sind nicht zulässig

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

#### **2.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 0,8.

#### **2.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 8,5 m. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante EFH (Erdgeschoss – Rohfußboden) und dem Gebäudefirst gemessen an der Außenseite der Dachhaut. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss – Rohfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Straßenoberkante liegen. Ausschlaggebend ist die Straßenoberkante (**Straßendecke**) entlang des Geltungsbereichs.

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

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt

GE: a

Abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge nicht begrenzt.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

## **2.6 Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1, Ziff 4 BauGB und §12,14,21a und 23 BauNVO)**

Tiefgaragen/Kellergaragen sind eingeschossig zulässig. Anfallendes Regenwasser im Zufahrtbereich sowie Entwässerungseinrichtungen im Tiefgaragenbereich sind über eine Hebeanlage zu entsorgen.

## **2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

## **2.8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Bereich verlegt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation abgeführt.

Das Oberflächenwasser von Dach und Hoffläche ist über Grundleitungen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

In der Erschließung von der „Ziegelei“ wurde bereits die Regenwasserversickerung in dem Retentionsbecken im vollen Umfang, also auch die Erweiterung, berücksichtigt und mit der Wasserrechtlichen Genehmigung beantragt.

## **2.10 Grünflächen ( § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die privaten Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

Die privaten Grünflächen können für Zu- und Abfahrten bis zu einer Länge von max. 10 m unterbrochen werden. Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bepflanzungsplan auszuführen, um eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauvohaben und eine sinnvolle Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

## **2.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)**

### **2.11.1 Schutz des Grundwassers**

Großflächige Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

### **2.11.2 Interne Kompensationsmaßnahmen**

Die privaten Grünflächen werden mit Eingrünung und Bäumen als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Boden“ herangezogen.

### **2.11.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Vorgaben aus dem Umweltbericht 4.1.1 sind einzuhalten.

### **2.11.4 Schutzgut Boden,**

Die Vorgaben aus dem Umweltbericht 4.1.2 sind einzuhalten.

### **2.11.5 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur <3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse.

## **2.12 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **2.12.1 Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)**

Nur Innerhalb des Plangebiets: Eingrünung und Bäume, verbleibendes Defizit wird vom Ökokonto der Gemeinde Schemmerhofen verbucht.

## **2.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)**

Die Bepflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Eingang des Vollständigkeitschreibens im Kenntnissgabeverfahren umzusetzen. Die Bepflanzung ist so umzusetzen, dass diese innerhalb von weiteren 5 Jahren (7 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Eingang des Vollständigkeitschreibens im Kenntnissgabeverfahren) die Blickdichtigkeit erreicht.



Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen kann für die Zu- und Abfahrt bis zu einer Länge von maximal 10 m unterbrochen werden.

Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Anpflanzen von Bäumen und Eingrünung mit Sträuchern, basierend aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der nachfolgenden Liste heimischer Gehölzer für ein qualifizierten Pflanzplan zur Eingrünung im Außenbereich, aufgestellt von Landratsamt Biberach – Untere Naturschutzbehörde.

Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen nachfolgender Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> (luftfeuchte Lagen, Schatten)	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i> (sonnig)	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i> (sonnig)	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> (feuchte Standorte)	Gewöhnlicher Schneeball

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> (schmalkronig)	Hainbuche
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn
<i>Crataegus</i> l. „Paul´s Scarlet“	Rotdorn

Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche
--------------------------------	-----------

#### **2.14 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randbefestigungen), entlang der Grundstücksgrenzen, in einer Breite von ca. 0,50 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.

Geduldet werden müssen auch Beleuchtungsmaste, Verkehrszeichen, Kabeltrassen bis 0,50 m, innerhalb der Parzelle (inkl. Die dazugehörigen Fundamente).

#### **2.15 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB)**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet.

### **3. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

#### **3.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs.1, Ziffer 1 LBO)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

GE: Zulässig sind Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach

mit einer Neigung von 5° bis 45°

Flachdächer sind zulässig, sofern eine vollständige extensive Begrünung erfolgt

Firstrichtung ist frei wählbar

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

Dachaufbauten sind zulässig, dürfen jedoch die max. zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen müssen nach „Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) §8a Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen“ errichtet werden.

#### **3.2 Dachdeckung**

Dächer sind mit rotem bis braunem, grauem/silbergrauem oder schwarz-/anthrazitfarbigem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeckmaterialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden. Bei großflächigen Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur umweltneutrale Materialien mit einer entsprechenden Beschichtung verwendet werden (ausgenommen untergeordnete Bauteile, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

#### **3.3 Geländehöhen (§74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO)**

Böschungen sind soweit möglich an des vorhandene Gelände flach zu verziehen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 80 cm sind Kenntnissgabe- bzw. Genehmigungspflichtig. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben – bezogen auf NN – im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

Die Geländemodellierung der Baugrundstücke soll so erfolgen, dass der anfallende Erdaushub wieder auf dem Baugrundstück verwendet werden kann.

### 3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Insgesamt sind die Gebäudeaußenflächen so auszuführen, dass das Orts- und Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Die farbliche Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude ist mit Zustimmung der Gemeinde festzulegen. Es sind keine reflektierenden Materialien zugelassen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen möglichst wenig reflektierend sein.

### 3.5 Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Sie sind nur an Gebäuden oder als Pylon zulässig. Werbeanlagen dürfen das höchste Gebäude auf dem Grundstück nicht überragen.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Der Grenzabstand von Werbeanlagen richtet sich nach der LBO.

Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zugelassen.

### 3.6 Einfriedung (§74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Mit Einfriedigungen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Straßen-/ Verkehrsflächen und von landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Maschendraht- und Holzzäunen sowie Industriegitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen. Sie sind nur als offene Einfriedigungen (luft- und lichtdurchlässig mit einem offenen Anteil mit mindestens 50% der Ansichtsfläche) zulässig.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

Für die Abstände der Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken wird auf das Nachbarrecht Baden-Württemberg ([Zivilrechtliche Regelung](#)) verwiesen.

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

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 3.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§74 Abs.3 LBO)

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Bereich verlegt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation abgeführt und in der Kläranlage des AZV Schemmerhofen-Attenweiler behandelt.

Das Oberflächenwasser von Dach und Hoffläche ist über Grundleitungen in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Abwirtschaftung des anfallenden Regenwassers erfolgt über ein am westlichen Rand des Gewerbegebietes „Ziegelei“ bestehenden Retentionsbecken.

In der Erschließung von der „Ziegelei“ wurde bereits die Regenwasserversickerung in dem Retentionsbecken im vollen Umfang, also auch die Erweiterung, berücksichtigt und mit der Wasserrechtlichen Genehmigung beantragt.

Gebäude- oder Ringdrainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

Die Planunterlagen sind mit Einzeichnungen sämtlicher Regen- und Abwasser führenden Leitungen von den Anfallstellen bis zur Einleitstelle sowie mit Schnittzeichnungen vorzulegen.

Untergeschosse sind nicht im Freispiegel zu entwässern. Sofern im Untergeschoss Abwassereinrichtungen erforderlich werden oder Regenwasser bei Zufahrten zu den Untergeschossen oder Schmutzwasser von Sanitäranlagen, so sind diese über entsprechende Hebeeinrichtungen zu entsorgen.

Rückstauhöhen im Schmutz- und Regenwasserkanal sind der fertigen Straßenhöhen gleichzusetzen.

Flächen bei denen eine Gefährdung des Erdreichs durch Grundwasser gefährdende Stoffe nicht ausgeschlossen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen, wie Asphalt oder Gleichwertigem, zu befestigen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist nach einer geeigneten Behandlung (Ölabscheider mit Rückhaltebecken usw.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

In Gewerbegebieten können durch Immissionen betriebsbedingte Ablagerungen auch auf Dachflächen entstehen. Die Ableitungen sind im Einzelfall jeweils mit dem Landratsamt, Abt. Wasserwirtschaft bzw. der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Versiegelung von Grundstücksflächen soll nur für den äußerst notwendigen Bedarf erfolgen.

### **3.9 Zufahrtsbreite**

Die Bauplätze sind durch privates Grün von der öffentlichen Fläche getrennt. Je Grundstück ist eine maximale Zufahrtsbreite von 10,00m zulässig, die in eine Zu- und Ausfahrt aufgeteilt werden können.

### 3.10 Umweltschützende Belange

Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von §2 Abs. 2 LBO nicht zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen.

## 4. Hinweise

### 4.1 Gründung von Bauwerken

Die angetroffenen Bodenschichten eignen sich grundsätzlich für eine Gründung mit klassischer Fundamentierung, jedoch lassen die unterschiedlichen Horizonte der tragfähigen Schichten insbesondere bei Flachgründungen weitere bauwerksspezifische Untersuchungen durch die Bauherren als ratsam erscheinen. Örtlich kann Schicht- und Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden.

### 4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümer.

### 4.3 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen zur Klimastabilisierung extensiv zu begrünen.

### 4.4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Be-funde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 4.5 Bodenschutz

Der beim Bau gewonnene Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwerten.

### 4.6 Immissionen durch Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evt. Gelegentlich ergebenden Lärm und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen,

insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sowie der Maschinenlärm bei der Bewirtschaftung, sind hinzunehmen.

Es ist ebenfalls mit Lärm aus dem nebenan liegendem Baugebiet befindliche Hundeschule zu rechnen.

#### **4.7 Kabeltrassen**

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

#### **4.8 Löschwasser/Brandschutz**

Das vorgegebene Löschwasservolumen kann nicht über das öffentliche Versorgungsnetz erreicht werden. Bei Bedarf ist die Löschwasserversorgung über eine Einzellösung im Rahmen des Bauantrags sicherzustellen.

#### **4.9 Ordnungswidrigkeiten §75 Abs. 3 Ziffer 2 LBO**

Ordnungswidrig nach §75 Abs. 3 Ziffer 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

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, 11.04.2022

Schemmerhofen,

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf

.....  
Dipl. Ing. (FH) Jürgen Rapp  
(Geschäftsführer)

.....  
Mario Glaser  
(Bürgermeister)



## 5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 08.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 12.03.2021
Frühzeitige Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 12.03.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	vom 29.03.2021 bis 29.04.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	vom 22.03.2021. bis 29.04.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am 11.02.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 18.02.2022 bis 18.03.2022
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 14.02.2022 bis 18.03.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am 11.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am xx.xx.xxxx