

**Gemeinde Unlingen**  
**Ortsteil Dietelhofen**  
Landkreis Biberach

# **Bebauungsplan „Bühlen IV“**

**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*

Ausgefertigt:  
Unlingen, den

.....  
Hinz, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 09.12.2024

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, berichtigt 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)

Zulässig sind nur:

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

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 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 nachzuweisen.

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4. Für die Berechnung der GRZ ist nach § 19 (3) BauNVO das Bauland maßgeblich. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,7 als Höchstmaß. Für die Berechnung der GFZ ist nach § 19 (3) BauNVO das Bauland maßgeblich. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zum Bauland.

### **2.4 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m bzw. bei Flachdach und Pultdachgebäuden und bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 15° beträgt sie 7,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. bei Pultdachgebäuden der höchste Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdachgebäuden ist der obere Bezugspunkt grundsätzlich der höchste Punkt des Gebäudes, entweder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) oder die höchste Stelle des gedeckten Daches. Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

## **3. Höhenlage von Gebäuden**

(§ 9 (3) BauGB)

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude (Gebäude mit der Hauptnutzungsart nach Ziffer 1.1) und die Rohfußbodenhöhe der Garagen ist für alle Grundstücke des Plangebietes gemäß Einschrieb im Lageplan (Höhen im Höhensystem „DHHN 12“) festgelegt. Die Rohfußbodenhöhen sind in den Eingabeplänen in Höhen im „DHHN 12“ darzustellen.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die Rohfußbodenhöhe auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Rohfußbodenhöhe, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Bei Planungen zu Kellergeschossen sind die vorhandenen Anschlusshöhen des öffentlichen Schmutzwasserkanals zu beachten. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird weiterhin empfohlen, die Fußbodenhöhen höher wie die öffentliche Verkehrsfläche zu legen.

Bei schwierigen Höhenverhältnissen können Ausnahmen zur Rohfußbodenhöhe zugelassen werden. Dazu sind in den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die Rohfußbodenhöhe im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

#### **4. Bauweise**

§ 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

#### **6. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 5 m<sup>2</sup> kann zugelassen werden.

## **7. Gebäudestellung**

(§ 9 ( ) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

## **8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

### **Garagen, Carports, Stellplätze:**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Sichtfläche ist nicht zulässig.

### **Nebenanlagen:**

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie oberirdische Gas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht Gebäude sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14 (1a) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **9. Verbot der Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zum nördlichen geplanten Feldweg sind nicht zulässig.

## **10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Stra-

ße 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.

## **11. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Zulässig sind Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen. Eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Sichtfläche ist nicht zulässig.

Grundsätzlich gilt, dass Grenzbepflanzungen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

## **12. Lärm durch Wärmepumpen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In zunehmendem Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Sofern der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden kann, ist die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen nur innerhalb von Gebäuden und Garagen zulässig. Wird der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) eingehalten, können die Anlagen auch im Freien aufgestellt werden. Der Nachweis über die technische Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

### 13. 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### 14.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung 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. Die Umsetzung der Bepflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach per E-Mail und Fotos mitzuteilen.

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

Empfohlene Bäume 2. Ordnung:

- |                                  |   |                       |
|----------------------------------|---|-----------------------|
| 1. Acer campestre                | - | Feldahorn             |
| 2. Carpinus betulus              | - | Hainbuche             |
| 3. Corylus colurna               | - | Baumhasel             |
| 4. Crataegus Carrierei           | - | Apfeldorn             |
| 5. Crataegus crus-galli          | - | Hahnendorn            |
| 6. Crataegus l. „Paul's Scarlet“ | - | Rotdorn               |
| 7. Sorbus aucuparia              | - | Eberesche             |
| 8. Sorbus intermedia             | - | Schwedische Mehlbeere |

#### 14.2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen privaten Grünflächen am nördlichen Rand des Baugebietes ist eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist in dem Bereich pro Bauplatz ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege 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. Die Umsetzung der Bepflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach per E-Mail und Fotos mitzuteilen.

Geeignete Wildsträucher sind:

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

Eine Zierstrauchbeimengung und eine Einfriedigung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

Geeignete Bäume 2. Ordnung sind:

1. *Acer campestre* - Feldahorn
2. *Carpinus betulus* - Hainbuche
3. *Prunus avium* - Vogelkirsche
4. *Prunus padus* - Traubenkirsche

### **14.3 Erhalt bestehender Laubbäume**

Die im Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichnete Laubbäume sind zu pflegen und erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen mit heimischen Baumarten erster oder zweiter Ordnung zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung sind gleichartige Bäume in der Mindestqualität zweimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm (H2xv, 12/14) zu verwenden.

#### **14.4 Gehölzrodungen**

Die Fällung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden.

#### **14.5 Bodenschutz**

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem Boden ausgeführt werden.

Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. 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. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie 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.

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wieder herzustellen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

#### **14.6 Funktionserhaltende CEF-Maßnahme – Erhalt vorhandener Nisthilfen**

Die 3 Vogelkästen in den Gehölzen Nr. 2, 3 und 6 (siehe Artenschutzrechtliche Fachbeitrag auf der Seite 6, Abb. 4) sind vor der Rodung der Gehölze in angrenzende Gehölze umzuhängen.

## Anlage 1: Sonstige Hinweise

### 1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind deshalb 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. Zuwiderhandlung werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden Flächen auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln sind hinzunehmen.

### 3. Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Schichtwasser / Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird dazu empfohlen das Untergeschoss der Gebäude wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### 4. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist im Planbereich zwar unwahrscheinlich aber nicht ausgeschlossen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete private Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen. Es wird dazu auf den „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hrsg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

### 5. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Entwässerungssystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern. **Eine Entwässerung des Kellergeschosses ist in der Regel nur über eine Hebeanlage möglich.**

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

## **6. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG)**

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.

## **7. Begrünungspflicht**

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

## **8. Wasserdurchlässige Beläge**

Befestigte private Flächen sollen entweder aus wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen oder Schotterrassen hergestellt werden bzw. aus den Flächen soll die Regenwasserableitung in die private Grünfläche erfolgen.

## **9. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Auf die Verpflichtung nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (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 immissionsschutzrechtliche 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.

## **10. Verwertungsgesetz nach dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz**

Nach § 3 Abs. 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem erwartetem Bodenaushub von mehr als 500 m<sup>3</sup> 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.

## **11. Geotechnischer Hinweis**

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Amt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem oberflächennahen und saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Es werden bei weiteren Planungen objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **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 25.03.2010 (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. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

#### **1. Dachgestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen.

Alle über 7° geneigten Dachflächen sind mit nicht reflektierenden roten bis braunen oder schwarzen bis grauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte (z.B. nicht dauerhaft lackierte) Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 7° sind beim Hauptgebäude, bei den an das Hauptgebäude angebauten Gebäudeteilen und bei Garagen und Carports zu begrünen. Dabei ist mindestens 75 % der Dachfläche mit einer Substratschicht (durchwurzelbare Vegetationsschicht) von mindestens 8 cm Dicke zu versehen. Ausnahmen für Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig.

#### **2. Fassadengestaltung**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Grelle Farbtöne und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### 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.

#### a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Als Einfriedung sind Mauern, Einfriedungen aus Folien oder in einer Kombination aus Folien und anderen Materialien, Stacheldrahtzäune und Elektrozäune unzulässig.

Bis zu einem Abstand von 3,0 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. bei Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen die vorhandene Geländeoberfläche.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Rand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Entgegen den Bestimmungen des § 11 Nachbarrechtsgesetz (Baden-Württemberg) vergrößert sich bei Drahtzäunen, die höher als 1,5 m sind, ebenfalls der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind unzulässig.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sollten grundsätzlich auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens (entlang der Grundstücksgrenzen) um maximal 1,2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In dem 2 m breiten Streifen sind bei erforderlicher Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe zwischen Gebäude und öffentlicher Straße auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen im erforderlichen Umfang zulässig.

Entlang den Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2,0 m Breite, außer bei Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang ohne Stützmauern zwingend herzustellen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 12“ darzustellen.

## 5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum 5,50 m vor Garagen angerechnet werden.

Berechnungsbeispiel:

eine Wohneinheit = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

zwei Wohneinheiten = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

drei Wohneinheiten = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

## 6. Retentionszisternen

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückzuhalten. Es wird je Bauplatz ein Rückhaltevolumen von 5,0 m<sup>3</sup> und ein Speichervolumen von 5,0 m<sup>3</sup> angesetzt.

Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus der Zisterne wird auf 0,4 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss der Zisterne wird an den in die Baugrundstücke vorgestreckten Fremdwasserkanal und der Notüberlauf der Zisterne an den jeweiligen Hauskontrollschacht angeschlossen. Die Drosselorgane der Zisterne sind regelmäßig zu warten und zu überprüfen.

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 der Trinkwasserverordnung zu melden. In den Eingabeplänen zum Baugenehmigungsverfahren ist die Lage der Zisternen darzustellen.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75. (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften 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: 12.12.2022
2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 16.12.2022
3. Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 215a BauGB fortzuführen: 23.09.2024
4. Beschluss des Gemeinderates über die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 abs. 2 BauGB: 23.09.2024
5. Ortsübliche Bekanntgabe der Beschlüsse und Bekanntgabe der Dauer der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB: 27.09.2024
6. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum im Internet veröffentlicht: 30.09.2024 bis 30.10.2024
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 25.09.2024 bis 30.10.2024
8. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 09.12.2024
9. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB: 09.12.2024
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: 13.12.2024
11. Der Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: 13.12.2024
12. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:  
Unlingen, den .....

Hinz, Bürgermeister