

**Gemeinde Untermarchtal**  
**Gemarkung Untermarchtal**  
Kreis Alb-Donau

## **Baugebiet „Steige IV“**

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,  
Untermarchtal, den

.....  
Ritzler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 25.06.2013

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***

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

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:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) – I-geschossig als Höchstmaß

### **2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

### **2.4 Gebäudehöhe**

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe beträgt 8,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

## **3. Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (3) BauGB)

### **3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird entweder an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder an Hand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten, entweder a.) an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes, steht der Bauherrschaft frei.

---

**a) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude darf max. 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem dem Gebäude direkt vorgelegerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

**b) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Hauswand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Hauswand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

**3.2 Garagenfertigfußbodenhöhe**

Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten, entweder a.) an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes, steht der Bauherrschaft frei.

**c) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Garagenfertigfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an den der Zufahrt direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

**d) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes**

Die Garagenfertigfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,3 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Garagenwand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Garagenwand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

## **5. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

### **5.1 Offene Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

### **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

### **5.3 Garagen und Nebenanlagen**

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

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der senkrechte Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50 m betragen. Ein geringerer Abstand mit mindestens 1,0 m ist nur bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen grundsätzlich einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 257 einhalten.

## **6. Sichtflächen**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,8 m und 2,20 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

## **7. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Öffentliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen 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 und Verkehrszeichen zu dulden.

## **9. 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.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### **10.1 Pflanzgebot für Bäume entlang der Straße**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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 und zu erhalten. Kugelförmige und säulenförmige Bäume sind nicht zulässig. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Randstein der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Empfohlene Bäume 2. Ordnung:

- |                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - Acer campestre                   | - Feldahorn                     |
| - Amelanchier arborea „Robin Hill“ | - Felsenbirne                   |
| - Carpinus betulus                 | - Hainbuche                     |
| - Corylus colurna                  | - Baumhasel                     |
| - Prunus avium Plena               | - Gefüllt blühende Vogelkirsche |
| - Pyrus calleryna „Chanticleer“    | - Stadtbirne                    |

### **10.2 Pflanzgebot auf privaten Baugrundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Über 650 m<sup>2</sup> bebaubare Baugrundstücksfläche ist zusätzlich zur obigen Festsetzung mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder mindestens ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Abstandsregelungen des Nachbarschaftsrechts sind einzuhalten.

### 10.3 Heckenbepflanzung am östlichen Rand

Auf der privaten Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen:

Geeignete Wildsträucher:

1. *Cornus sanguinea* - Hartriegel
2. *Corylus avellana* - Hasel
3. *Crataegus monogyna* - Weißdorn
4. *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
5. *Ligustrum vulgare* - Liguster
6. *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
7. *Rhamnus catharticus* - Echter Kreuzdorn
8. *Rosa canina* - Hundsrose
9. *Rosa glauca* - Rotblättrige Rose
10. *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
11. *Salix purpurea* - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
12. *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
13. *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

Eine Zierstrauchbeimengung von 25 % ist zulässig.

Eine Einfriedung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume) ist nicht zulässig.

### 10.4 Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Ebenso ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

---



## **10.5 Schutz von Boden, Grundwasser und Gewässern**

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

## **10.6 Schadensbegrenzende und funktionserhaltende Maßnahmen für die Lebensräume der Zauneidechse**

### **a) Erdwall (Schallschutzwall)**

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, lfd.Nr. 1)

Im nördlichen Teil von Flst. 1032 und im südlichen Teil von Flst. 1034, 1036 und 1037 (Weg) wird auf der im Lageplan dargestellten Fläche ein Erdwall mit nährstoffarmem Aushubmaterial aufgeschüttet. Auf der Südseite werden in den Wall insgesamt ca. 40 lfm (1 x 20 m und 2 x 10 m) Steinriegel integriert. Diese werden am Böschungsfuß durch einzelne große Steine und Totholzstapel ergänzt. Zusätzlich werden am Böschungsfuß mehrere tiefgründige (frostsichere) Steinhäufen und mehrere Sandhäufen angelegt. Auf der nördlichen Dammseite wird kein Humus aufgebracht.

Die Arbeiten sollten nur in den Monaten Juli bis September ausgeführt werden.

### **b) Magerer Streifen**

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, lfd.Nr. 2)

Östlich der geplanten Anschlussstraße an der L 257 wird ein ca. 5 m breiter nährstoffarmer Streifen ausgebildet. Zur Eingrünung des Baugebietes werden in den Streifen 3 Stück Feldahorne gepflanzt.

Auf die Fläche wird mit Ausnahme erforderlicher Pflanzgruben kein Humus aufgebracht.

### **c) Vorhandene Magerrasenflächen**

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, lfd.Nr. 3)

Vorhandene magere Flächen bzw. durch einen eventuell erforderlichen Geländeabtrag sich entwickelnde magere Flächen sind 1 x jährlich oder im Bereich der Fahrbahn der L 257 entsprechend den Vorgaben der Straßenbauverwaltung zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

Ablagerungen von Müll und Holz sind zu entfernen.

Um den vorhandenen Magerrasen zu erhalten, sind aufkommende Gehölze entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu roden bzw. zurück zu schneiden.

**d) Rückhaltebecken**

Im geplanten Rückhaltebecken werden oberhalb der Wassereinstauzone die Flächen aus nährstoffarmem Substrat hergestellt.

**e) Bauarbeiten innerhalb des Zauneidechsenlebensraumes / Ökologische Baubegleitung**

Auf Flst. 1032 dürfen keine Zwischenlagerplätze von Boden und Baustoffen angelegt werden. Das Flurstück darf während der Baumaßnahme nicht unnötig befahren werden. Alle Bauarbeiten sollen in den Monaten Juli bis September durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen, die innerhalb des Zauneidechsenlebensraumes liegen, wie Weg- und Kanalbauarbeiten auf Flst. 1032, Erstellung des Erdwalles und Bau des Straßenanschlusses an die L 257 ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

**10.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes „Hinter Zeinen“.

Der durch den Bebauungsplan zusätzlich erforderliche Ausgleich von -6.544 Ökopunkten wird im Plangebiet „Hinter Zeinen“ durch die Anlage einer Feldhecke von ca. 211 m<sup>2</sup> und durch die Pflanzung von 25 Stück Einzelbäumen ausgeglichen.

## **Anlage: Sonstige Hinweise**

### **1. Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **2. Niederschlagswasser**

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems ist es erwünscht, dass die Regenwässer auf dem Baugrundstück über Mulden zurückgehalten oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung verwendet werden.

### **3. Immissionen durch Landwirtschaft**

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

### **4. Schichtwasser / Sickerwasser**

In dem geologischen Gutachten wurde festgestellt, dass kein Grundwasser vorhanden ist. Nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen muss jedoch mit Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, das Untergeschoss aus einem rissefreien, wasserundurchlässigen Stahlbeton (weiße Wanne) herzustellen.

Es dürfen nur Dränagen, die nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen kurzzeitig Wasser führen, an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung ist nicht zulässig.

## **5. Entwässerung des Baugebietes**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.  
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.  
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.  
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

## **6. Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## **7. Erdwärmekollektoren**

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## **8. Passive Schallschutzmaßnahmen**

In der geplanten ersten südlichen Baureihe (Bauplatz Nr. 7 bis 10) werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Die Gemeinde hat dazu schalltechnische Berechnungen erstellen lassen. Das Schallgutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

## ***B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

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. 357), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416)

### **1. Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **1.1 Fassaden**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende Materialien sind großflächig nicht zugelassen.

Glasflächen sind zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

#### **1.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung für Hauptgebäude**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil

Es sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer von 18° bis 38° Neigung zulässig. Die Dachflächen bei Satteldächern, bei gegeneinander versetzten Pultdächern und bei Walmdächern müssen einen gleichen Neigungswinkel und einen mittigen First besitzen. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken.

Weiterhin sind auch Pultdächer mit 10° bis 18° Neigung zulässig. Die Pultdächer sind mit roten bis rotbraunen oder schwarzen bis grauen, nicht reflektierenden Dacheindeckungen einzudecken.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

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

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von der Giebelaußenwand einhalten. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Ihre Einzelbreite ist auf 3,0 m begrenzt.

### **1.3 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung für Garagen und Carports**

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 38°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 18° sowie begrünte Flachdächer. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer zulässig.

Für die Eindeckung gilt dasselbe wie beim Hauptgebäude.

## **2. Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur eine Satellitenantenne zulässig. Wenn die Satellitenantenne auf dem Dach des Hauptgebäudes angebracht wird, ist nur ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig.

Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

## **3. Niederspannungsleitungen / Telekommunikationsleitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Öffentliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

---

#### **4. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Bei Lichtreklamen sind keine Lichtbewegungen zulässig. Für Anstrahlung und Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Sicherheitsabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **5. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune einschl. Sockelmauern oder Hecken bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der jeweiligen Einfriedungen ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Randsteine). Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, die Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Im gesamten Baugebiet sind Stacheldrahtzäune als Grundstückseinfriedung unzulässig.

#### **6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urge-  
lände sind nur als Ausnahme zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhenunterschied sind nur bis zu einem Abstand von 4,0 m entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig.

Stellplätze, Gartenwege und Terrassen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster) herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche erfolgen.

## **7. Stellplätze**

(§ 74 (2) LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann der Stauraum vor Garagen und Carports als Stellplatz angerechnet werden.

## **8. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf Ziff. 1 „Äußere Gestaltung der Gebäude“ und auf Ziff. 6 „Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke“ beziehen, zuwider handelt.



## Verfahrensvermerke

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan:   | 07.02.2012                |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB  | 24.02.2012                |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:  | 24.02.2012                |
| 4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde im folgenden Zeitraum durchgeführt:  | 26.03.2012 bis 26.04.2012 |
| 5. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt:  | 26.03.2012 bis 26.04.2012 |
| 6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken und Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die erste öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 11.12.2012                |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | 08.03.2013                |
| 8. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:   | 18.03.2013 bis 19.04.2013 |
| 9. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:   | 25.03.2013 bis 26.04.2013 |
| 10. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:   | 25.06.2013                |
| 11. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):  | 25.06.2013                |

Ausgefertigt:  
Untermarchtal, den .....

.....  
Ritzler, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Steige IV“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Steige IV“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am: .....

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft und sind somit rechtsverbindlich seit: .....

Untermarchtal, den .....

.....  
Ritzler, Bürgermeister