

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Lachen II“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen textlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

in Verb. mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (1) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

„Freiflächenphotovoltaikanlagen“

- Selbstständige Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständen sind auf maximal 50% der Grundstücksfläche zulässig. Die Photovoltaik ist unabhängig von Anlagen auf Dächern zu sehen. Von Ihnen dürfen keinen Blendungen ausgehen.
- Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen),
- Entwässerungsanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Mehrseitig geneigte Dächer und Pultdächer:

Traufhöhe (TH max)	5,00m
Firsthöhe oder max. Gebäudehöhe (FH max, GH max)	9,00m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

Die Gebäudehöhe bei Pultdachbauten wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NHN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen, zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00m (Stauraum) einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Pflanzgebotsflächen, zulässig.

1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen sind als Rasenfläche zu Begrünen.

Zweckbestimmung: Festplatz

Die nicht geschotterten Bereiche des Festplatzes sind als Rasenfläche zu begrünen.

Der geschotterte Bereich des Festplatzes ist mit einem Schotterrasen zu begrünen z.B. „15 Pflaster- und Schotterrasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig.

Die Schotterrasenmischung ist im Spätsommer oder zeitigen Frühjahr anzusäen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.

Maßnahme 2: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke, ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung abfließt, ist vor der Ableitung in den Regenwasserkanal entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes vorzubehandeln (z.B. Sedimentation). Für besonders stark belastete Flächen ist eine Entwässerung über Schmutzfangzellen notwendig.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Bäume

An den eingezeichneten Standorten sind insgesamt drei großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste). Bestandsbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu integrieren. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Allee-bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

Pflanzgebot 2: Heckensaum im Süden

Im Süden ist laut Planzeichnung entlang der Grundstücksgrenze eine freiwachsende zweireihige Hecke mit Überhältern aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Pfg 1: Baumpflanzung	Pfg 2: Heckenpflanzung
Großkronige Bäume			
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	
Mittel- und Kleinkronige Bäume			
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>		X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		X
Obsthoch- oder Mittelstämme, alte einheimische / regionaltypische Sorten, s. Sortenlisten untenstehende Sortenliste			X
Sträucher			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		X
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X

Standortfremde Gehölze und Nadelgehölze sind –auch als Hecken- nicht zulässig.

Sortenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

- Äpfel: Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel
- Birnen: Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference
- Steinobst: Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Es sind auch Kugel- und Säulenformen zulässig.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hoch-/Mittelstämme, o.B., Stammumfang ab 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m bei Hochstämmen, einheimische/regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei der Verwendung regional-typischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Hecken sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein mittelkroniger Baum als Überhälter einzuplanen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen: erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen: falls nicht als Schnitthecken ausgeführt, müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

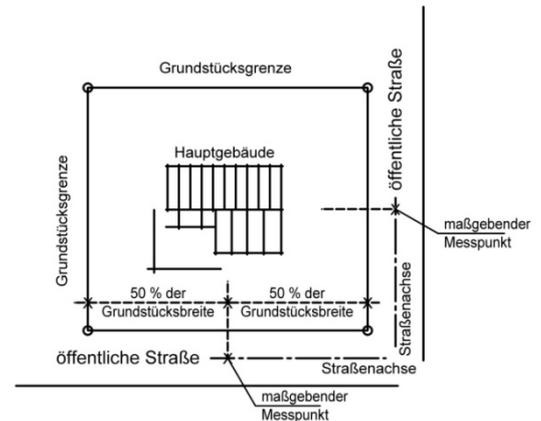
1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen. Bei längeren Grundstücken ist mit der Maximallänge von der seitlichen Grundstücksgrenze ausgehend zu messen, auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des Gebäudes liegt.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.



2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 01.03.1999, und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Erdaushub

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

2.3 Landwirtschaft

Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum, deshalb ist mit gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung sowie Erschütterungen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

2.4 Geothermie

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung 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.

2.5 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

3. Empfehlung

3.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten), die Beleuchtung ist nach unten auszurichten.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B) **2. Örtliche Bauvorschriften „Lachen II“**

Vorentwurf

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen von geneigten Dächern von Gebäuden sind mit roten bis rotbraunen und anthraziten nichtglänzenden Materialien einzudecken. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Von diesen dürfen keine Reflexionen auf die angrenzende Kreisstraße oder auf angrenzende Gebäude ausgehen. Sie sind in der Neigung des Daches zu erstellen.

3. **Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden.

Unbeschichtete Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel auszuführen.

Ansonsten sind die Regelungen der §§ 11, 12 und 16 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zu Toten und Lebenden Einfriedigungen zu beachten.

5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude angebracht werden und die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die maximale Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt 30 m² pro Grundstück/Firma in Summe nicht überschreiten.

Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen sind nicht zulässig. Sogenannte „Booster“ (Lichteffekte, die in den Himmel ragen, z.B. Laser) sind nicht erlaubt.

Pro Grundstück sind maximal 3 Fahnenmasten zulässig.

Ausnahmsweise darf pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage errichtet werden, wenn ihre Höhe die Hälfte der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreitet und nicht größer als 6 m² ist.

7. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Ausschließlich als PKW- Stellplatzbereiche genutzte Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Dränpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundenen Decken zu befestigen. Hofflächen sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

8. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Notwendige Abgrabungen und Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Notwendige Auffüllung dürfen nur mit Erdmaterial erfolgen, welches den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entspricht.

Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an den Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Einfriedigungen
5. Versorgungsleitungen
6. Werbeanlagen
7. Belagsflächen/ Freiflächen
8. Abstandsflächen der Gebäude
9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 29.11.2021

Emerkingen, den 29.11.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Paul Burger
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplan „Lachen II“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Lachen II“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	26.07.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2021
Billigungsbeschluss	29.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Einsichtnahme und Erörterung	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Auslegungsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Ausgefertigt:	Emerkingen, den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	
Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister Paul Burger _____
Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Emerkingen, den _____
	Bürgermeister Paul Burger _____