

Schriftlicher Teil (Teil A)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan "Stützen V"

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **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 Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
FH (Firsthöhe) max.:8,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
TH (Traufhöhe) max.:6,30 m

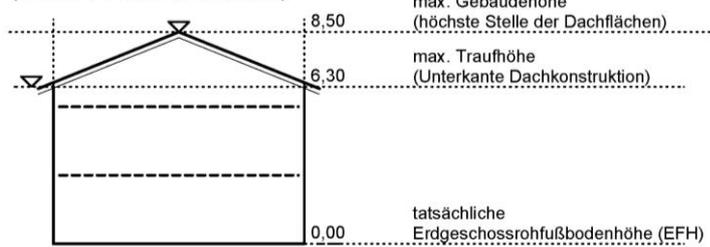
Flachdach
GH (Gebäudehöhe Attika) max.:6,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

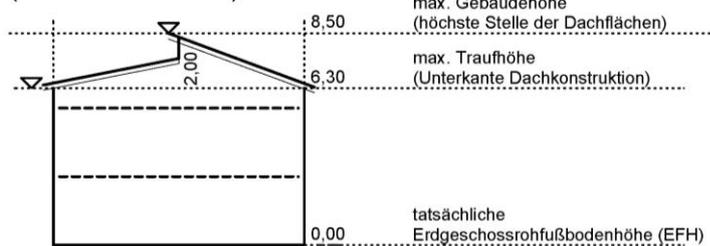
Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

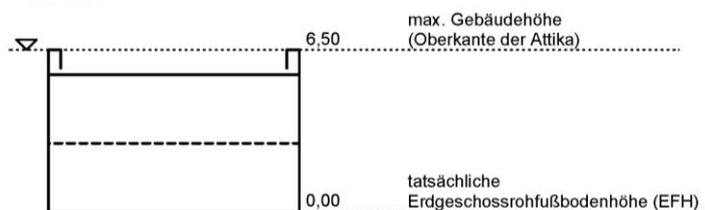
mehrseitig geneigte Dächer
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)



mehrseitig geneigte Dächer
(versetztes Pultdach)



Flachdach



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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 1

offene Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

WA 2

offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO 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 zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Entlang öffentlichen Straßen und Wegen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 6,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 4 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheit festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.10.1 Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.10.2 Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

- die Entwässerung wird im weiteren Verfahren mit der Erschließungsplanung verifiziert-

Nördlicher Teil des Plangebietes (wird im weiteren Verfahren definiert)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswassers der Baugrundstücke von Dach und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser einer Kombination aus Regennutzwasserezisterne und Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen.

Das Retentionsvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen; der Drosselabfluss soll 0,6 l/s betragen. Die Retentionszisternen sollen keinen Notüberlauf erhalten. In ganz seltenen Fällen wird die Zisterne über den Deckel entlasten. Es ist sicher zu stellen, dass diese Deckelentlastung schadlos zur Straße abfließen kann.

Auf jedem Grundstück wird von öffentlicher Hand ein Regenwasserschacht DN 600 erstellt. An diesen ist der Drosselabfluss der Zisterne anzuschließen. Die privaten Retentionszisternen dienen der Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal und sind in ihrer Größe und Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist das Regenwasser von nicht begrüntem Dachflächen einem zusätzlichen Nutzwasservolumens (Regenwasserzisterne) an der Zisternenanlage für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Hierfür sind mindestens 6 m³ Volumen vorgeschrieben.

Für Baugrundstücke, die für sogenannte Kleinhäuser vorgesehen sind, ist je Grundstück bis 500 m² mindestens das jeweils hälftige Volumen vorzusehen (mindestens 3 m³ Regennutzwasservolumen und mindestens 3 m³ Retentionsvolumen); sowie eine Drosselableitung in Höhe von jeweils 0,3 l/s.

Südlicher Teil des Plangebietes (wird im weiteren Verfahren definiert)

Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über den öffentlichen Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche (außerhalb des Baugebietes, Flst. Nr. 693) eingeleitet werden.

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser von nicht begrüntem Dachflächen einer Regenwasserzisterne für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Hierfür sind mindestens 6 m³ Volumen vorgeschrieben. Regenwasserezisternen zur Nutzung von Regenwasser können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Allgemein

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen. Das Einleiten von Schmutz- und verunreinigtem Oberflächenwasser (z.B. Fahrzeugwäsche) in den Regenwasserkanal ist untersagt.

1.11 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

E1- Anlage eines Gehölzsaums mit vorgelagertem, trocken-warmem Saum

Auf dem Flurstück 527 (Gemarkung Emerkingen) sind Feldgehölze auf 390m² zu pflanzen und die Ansaat eines wärmeliebenden Saums auf 542m² durchzuführen.

(s. auch Steckbrief Ökokontofläche 5 zur Maßnahme in Anlage 4 der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung)

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

Pflanzgebot 1: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vom vorgesehenen Pflanzstandort kann abgewichen werden.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken

Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung parallel zur Straße ist zulässig.

Pflanzgebot 3: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden dabei angerechnet.

1.13 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Laubbäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen.

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

- Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (9 (1) 26 BauGB)

Anpassungen der bestehenden Geländeoberflächen zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zu dulden.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB). 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 (§ 202 BauGB).

2.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Baugebiet im Verbreitungsbereich von Schottern der Mindel-Eiszeit, die von Lösslehm überlagert werden. Die geplanten Versickerungs- bzw. Rückhalte mulden liegen im Tobelbachtal, das mit lehmigem Niedermoortorf gefüllt ist. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Lockergesteine sind unbekannt. Im tieferen Untergrund stehen Verwitterungs- bzw. Festgesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Während die Schotter einen guten Baugrund darstellen, ist der Lösslehm i. a. setzungsanfällig und neigt zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Grundwasser

Im Planungsgebiet ist die Anlage von Erdwärmesonden bis zur Basis der tertiären Unteren Süßwassermolasse unproblematisch, bei größeren Tiefen wegen Hohlräumen im Gestein technisch schwierig (mangelhafte Eignung des Untergrunds für Ringraumverpressung).

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

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

Schriftlicher Teil (Teil A)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften "Stützen V"

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 begrenzt.
Lageplan M 1 : 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S.
1, 4).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten 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) 1 LBO)
- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Flachdächer für die Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Für Hauptgebäude und Garagen sind Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Diese Fläche ist von der Dachbegrünung ausgenommen. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

2. **Dachaufbauten** (§ 74 (1) 1 LBO)

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben zulässig, die zusammen nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnehmen.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen unbeschadet des verwendeten Materials nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Doppelgaragen (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) sind als einheitliche Baukörper mit gleicher Höhe und Dachform zu erstellen.

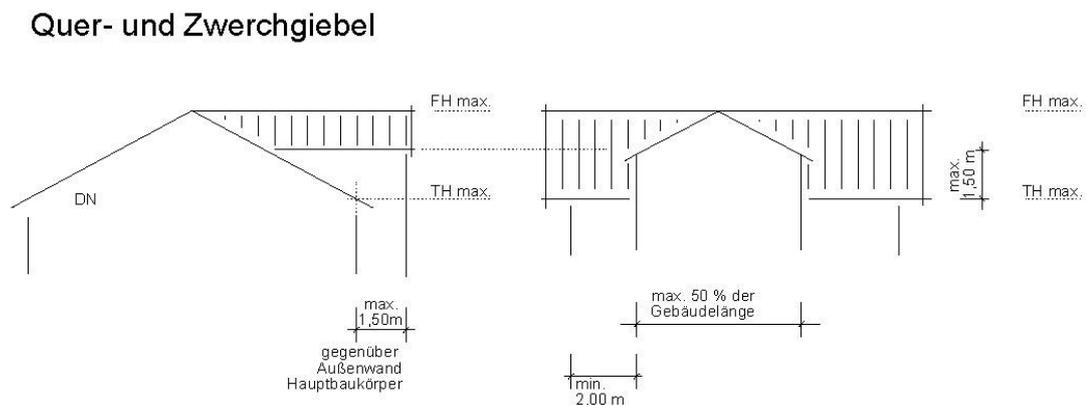
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

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

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.



5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen oder als lebende Einfriedigungen bis maximal 1,80 m Höhe auszuführen.

Einfriedigungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen im Sinne von Mauern und Rabatten sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Gehweg bzw. Schrammbord

zulässig. Mit Einfriedigungen muss zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

6. Private Freiflächen (Vorgärten) (§ 74 (1) 3 LBO)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

7. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:2 auszubilden.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. 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 NHN-Höhen darzustellen.

10. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

10. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Dacheindeckung
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedigungen
6. Private Freiflächen
7. Stellplatzherstellung
8. Stellplätze
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 19.12.2022

Emerkingen, den 19.12.2022

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

Paul Burger
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Stützen V"

und

2. Örtliche Bauvorschriften "Stützen V"

Gemeinde Emerkingen

Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	02.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung	06.12.2019
erneuter Aufstellungsbeschluss	28.11.2022
Öffentliche Bekanntmachung	02.12.2022
Billigungsbeschluss	19.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
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.	

	Bürgermeister
Ortsübliche Bekanntmachung	_____
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Emerkingen, den _____

	Bürgermeister