

## 1. Bebauungsplan "Areal Kindergarten"

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

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 : 1000

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

### 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 **Gemeinbedarfsfläche** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
Fläche für Gemeinbedarf
      - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**  
Folgende Nutzungen sind zulässig (§5 (2) 2 BauGB:
        - Kindertagesstätte/Kindergarten
        - zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze
        - Sport- und Spielanlagen
        - Freizeit- und Kultureinrichtungen
        - Veranstaltungsräume
    - 1.1.2 **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
      - 1.1.2.1 **Zulässig sind**
        - Wohngebäude
        - Geschäfts- und Bürogebäude

### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a A Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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

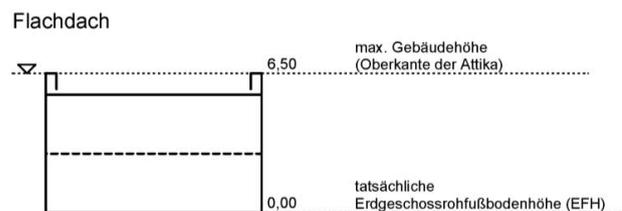
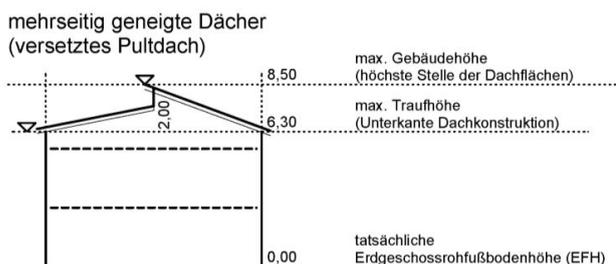
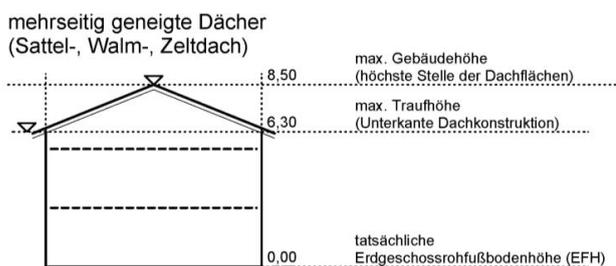
### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

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



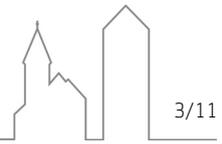
Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
(vergl. Höhenlage von Gebäuden).

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).

### 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 –

GB

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

MI

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 Verund 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 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.

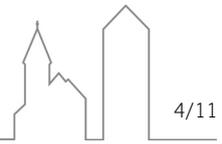
### 1.9 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

#### 1.9.1 **Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung: 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 -*

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 begrünten Dachflächen einer Regenwasserzisterne für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Hierfür sind mindestens 6 m<sup>3</sup> Volumen vorgeschrieben. Regenwasserzisternen 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 Ausgleichflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

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

*- auf dem Flurstück 527 (Gemarkung Emerkingen) sind entsprechende Maßnahmen in Planung. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Umweltbericht verifiziert -*

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

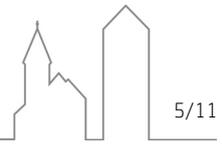
### **Pflanzgebot: Laubbäume auf den Baugrundstücken**

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.

## **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 Streuobstbäumen**

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch gebietsheimische Streuobstbäume 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).

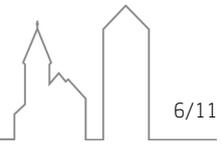
### **2.2 Denkmalschutz**

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 der geologischen Karte stehen im geplanten Baufeld Abschwemmsedimente bzw. Lösslehme über Terrassenschotter und Terrassensande der Mindelzeit an. Der tiefere Untergrund wird von den tertiären Schichten der Unteren Süßwassermolasse in Form von bunten Mergeln, Sand, Sandmergel, Sand- und Mergelsteinen gebildet.

Aufgrund der oberflächlich anstehenden Abschwemmlehme und Lösslehme mit weicher und weicher bis steifen Konsistenz wird empfohlen das geplante Kindergartengebäude über eine Gründungsplatte zu gründen. Eine Gründungsplatte führt im Gegensatz zu einer Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten zu einer besseren Lastverteilung und somit zur Verminderung bauwerksschädlicher Setzungsdifferenzen. Eine Gründungsplatte kann Verformungsunterschiede ausgleichen, so dass größere Gesamtsetzungen als bei einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente akzeptiert werden können. Zur Aussteifung der Gründungsplatte, insbesondere der Gebäudeecken, wird die Ausbildung von Stahlbetonfrostschrüzen, die mit der Bodenplatte kraftschlüssig verbunden werden, empfohlen. Gegebenenfalls können weiter Stahlbetonriegel unter den Innenwänden zur Versteifung der Platte angeordnet werden. Die durch die Bauwerkskonstruktion schadensfrei aufnehmbaren Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen sind durch den Tragwerksplaner zu beurteilen.



Bei einer Gründungsplatte müssen außenliegende Betonfrostschrüzen frostsicher mindestens 1,0 m unter GOK zu liegen kommen. Alternativ zu den Betonfrostschrüzen kann auch im Randbereich ein Frostschrüze aus frostsicherem Kies der Körnung 0/45 mm, der bis 1,0 m unter GOK und mindestens bis 1,0 m unter Bodenplatte reicht, eingebaut oder ein Frostriegel mit Glasschaumschotter ausgebildet werden. Um die Frostsicherheit bei den zuvor genannten Alternativen sicherzustellen, muss ein Wassereinstau durch den Einbau einer Ringdrainage verhindert werden.

Erfahrungsgemäß neigen die anstehenden bindigen Böden zu Schrumpferscheinungen bei Austrocknung. Bei dem nicht unterkellerten Gebäude kann es zur Austrocknung der anstehenden bindigen Böden durch heiße und niederschlagsarme Sommer und somit zu Schrumpferscheinungen bzw. Schrumpfsetzungen kommen. Um dies möglichst zu vermeiden, sollte der Boden unter der Bodenplatte bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK, z.B. durch die Ausbildung eines außenliegenden Stahlbeton oder Kiesriegels, vor Austrocknung geschützt werden. Büsche und Bäume im Nahbereich eines Gebäudes können zu größeren Austrocknungstiefen der anstehenden bindigen Böden führen. Büsche und Bäume sollten daher einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden aufweisen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **2.4 Grundwasser und geothermische Energienutzung**

Das Baufeld liegt nach den Wasserschutzgebietskarten der LUBW außerhalb von Wasser- und Quellenschutzgebieten. Diesbezüglich bestehen keine genehmigungsrechtlichen Einschränkungen für eine geothermische Energienutzung. Eine flurstücksgenaue Überprüfung dieses Sachverhaltes durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist stets erforderlich.

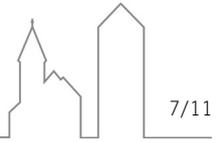
Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden:

Aufgrund genutzter bzw. nutzbarer Grundwasservorkommen liegt eine Beschränkung der Bohrtiefe auf 102 m vor. Es muss mit keinen geotechnischen Schwierigkeiten beim Bohren oder Ausbau durch Karsthohlräume, größere Spalten, durch sulfathaltiges Gestein (Anhydrit), durch zementangreifendes Grundwasser und artesisch gespanntes Grundwasser gerechnet werden. Gasaustritte (Erdgas) ist möglich.

Erfahrungsgemäß sind mehrere Erdwärmesonden erforderlich. Da sich die Erdwärmesonden gegenseitig beeinflussen ist eine Bemessung der Erdwärmesonden unter Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung zwingend erforderlich. Je nach Größe der Anlage wäre zu klären, ob vorab die Durchführung einer Probebohrung mit Durchführung eines Geothermal-Respons-Testes sinnvoll ist, um genauere Bemessungsdaten zu erhalten. Auf dieser Basis und nach Vorliegen des erforderlichen Energiebedarfs kann dann eine rechnerische Bemessung der Erdwärmesondenanlage unter Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung der Sonden durchgeführt werden.

## **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](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)



## 2. Örtliche Bauvorschriften "Areal Kindergarten"

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Schriftlicher Teil (Teil B)

Vorentwurf

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 : 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

### 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 –

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)

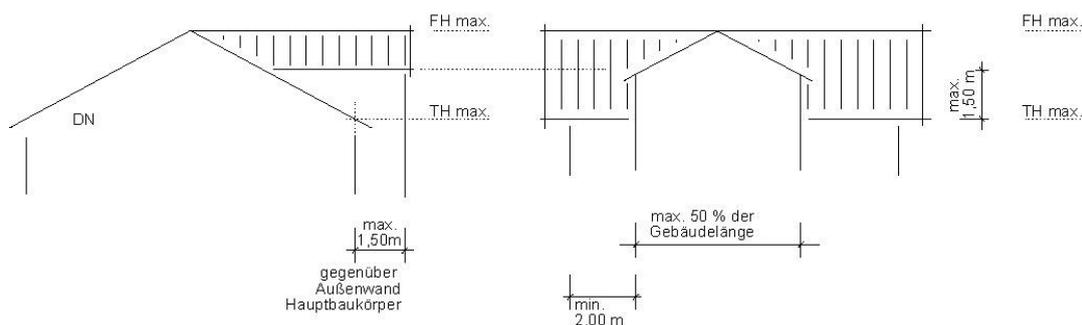
Dacheindeckungen dürfen unbeschadet des verwendeten Materials nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grüner oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. 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.

#### 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 Einfriedigungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

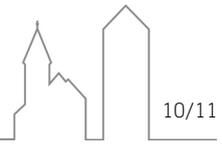
#### 6. **Private Freiflächen (Vorgärten)** (§ 74 (1) 3 LBO)

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.

**11. Ordnungswidrigkeiten**

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

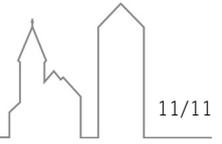
1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Dacheindeckung
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedigungen
6. Private Freiflächen
7. Stellplatzherstellung
8. Stellplätze
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen

Munderkingen, den 18.03.2024

Emerkingen, den 18.03.2024

Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Verbandsbauamt  
Roland Kuch, Architekt

Paul Burger  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Areal Kindergarten" und 2. Örtliche Bauvorschriften "Areal Kindergarten" Gemeinde Emerkingen Alb-Donau-Kreis

#### Aufstellungsbeschluss

Beschlussfassung	09.10.2023
Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2023

#### Billigungsbeschluss

Beschlussfassung	18.03.2024
Öffentliche Bekanntmachung	_____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	_____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	_____

#### Auslegungsbeschluss

Beschlussfassung	_____
Öffentliche Bekanntmachung	_____
Öffentliche Auslegung	_____

#### Satzungsbeschluss

Beschlussfassung	_____
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	_____

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Emerkingen, den

Paul Burger, Bürgermeister

#### Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Emerkingen, den

Paul Burger, Bürgermeister