

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Boms  
Kreis Ravensburg**

**Bebauungsplan  
„Am Sendbühl“ in Boms**

**Textteil mit örtlichen Bauvorschriften**

**Satzungsbeschluss**

RAPP + SCHMID  
Infrastrukturplanung GmbH  
Im Espach 5, 88444 Ummendorf  
Tel. 07351 – 45 700-10  
info@rsi-bc.de  
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 19-038-BO  
Anlage **1**

## **Entwurf Bebauungsplan „Am Sendbühl“ in Boms**

- **Planteil**  
Zeichnerischer Lageplan vom 06.10.2021  
(Plan-Nr. 19-038-BO\_06 / M: 1:500)
- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
2.2.1 Nutzung (§ 4 BauNVO).....	5
<b>2.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
2.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	6
2.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO).....	6
2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	6
2.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).....	6
<b>2.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Nr. 2 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
2.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe .....	6
<b>2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
<b>2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
<b>2.7 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23,         Nr. 5 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
<b>2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft Hochwasserschutz und         die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB)</b> .....	<b>7</b>
<b>2.9 Umgrenzung zur Sicherung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) gegen Starkregen</b> .....	<b>8</b>
<b>2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.11 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.12 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.13 Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Nr. 12         BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.14 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.15 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und         Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
2.15.1 Beleuchtung.....	9
2.15.2 Stellplätze.....	9
2.15.3 Dachflächen .....	9
<b>2.16 Flächen für Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)</b> .....	<b>9</b>

2.16.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträucher auf den Parzellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	9
2.16.2	Einbindung in die Umgebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	9
<b>2.17</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) .....</b>	<b>10</b>
3.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Nr. 1 LBO).....	10
3.2	Antennen (§74 Abs. 1, Nr. 4 LBO).....	10
3.3	Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Nr. 5 LBO).....	10
3.4	Einfriedungen (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO).....	10
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO).....	11
3.6	Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Nr. 2 LBO).....	11
3.7	Stellplätze (§74 Abs. 1, Nr. 2 LBO).....	12
3.8	Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO).....	12
3.9	Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs. 3, Nr. 2 LBO und §75 Abs.4 LBO).....	12
<b>4.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
4.1	Bodenschutz.....	12
4.2	Geotechnisches Gutachten .....	13
4.3	Grundwasserschutz .....	13
4.4	Archäologische Funde.....	14
4.5	Immissionen durch Landwirtschaft.....	14
4.6	Entwässerung des Baugebietes.....	14
4.7	Regenwasserbehandlung.....	15
4.8	Pflanzlisten.....	15
4.8.1	Bäume.....	15
4.8.2	Sträucher .....	16
<b>5.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 04.05.2017, (BGBl. I S. 1057 Nr. 25)

### **1.4 Landesbauordnung (LBO)**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 18 Juli 2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

### **1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

#### **2.2.1 Nutzung (§ 4 BauNVO)**

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone).

Von den in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Nutzungen nach §4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil 0,4.

### **2.3.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Gebäudehöhe gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil:

WA 1: Gebäudehöhe 9,00 m als Höchstgrenze. Flachdachbauten dürfen generell eine Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante RFB (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) des Hauptgebäudes und dem Gebäudefirst gemessen an der Außenseite der Dachhaut, bzw. bei Flachdachbauten dem obersten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf höchstens 0,30 m über der Straßenoberkante liegen (s. 2.4.1).

### **2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze:

2 Vollgeschosse

### **2.3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**

Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbständigen Gebäuden.

Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Falle einer Doppelhausbebauung mit Grundstücksteilung ist abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO eine Grenzbebauung zulässig.

## **2.4 Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, Nr. 2 BauGB)**

### **2.4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,3m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

## **2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist im Planteil festgesetzt, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone.  
Offene Bauweise; Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

## **2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **2.7 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO und § 23, Nr. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der rechtwinklige Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,50m betragen. Bei elektrischen Torantrieben sind auch 3,00m Abstand zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,00m betragen. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Nebenanlagen nach §14 Ziffer 1 BauNVO als Gebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis 40m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. Alle Nebenanlagen nach §14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 2,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Dachvorsprüngen ist das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche (0,50m) zu beachten.

## **2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB)**

Sickermulde:

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die bestehende Mischkanalisation im Gemeindegebiet eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die hierfür vorgesehene Sickermulden eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

## **2.9 Umgrenzung zur Sicherung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) gegen Starkregen**

Der zeichnerisch festgelegte Bereich gilt als Hochwasserkorridor für Starkregen. Der Bereich ist von Sträucher- und Staudenbewuchs freizuhalten. Wildwuchs ist regelmäßig zurückzuschneiden. Der freie Ablaufquerschnitt ist dauerhaft zu erhalten und darf durch keine Einbauten (z.B. Zäune und Befestigungen) und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Der Bereich ist in seiner Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

## **2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt. Die Zufahrt zum Baugebiet und den einzelnen Bauplätzen erfolgt ausschließlich über die öffentliche Erschließungsstraße.

## **2.11 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrechte sind auf den Flurstücken zugunsten der Straßenentwässerung der Gemeinde und der Nachbargrundstücke (Flurstück 1) aufgenommen.

## **2.12 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)**

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

## **2.13 Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50m Breite Nebenanlagen und Leitungen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) erforderlich.

## **2.14 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Randsteine zu verlegen und in den angrenzenden Grundstücken die unterirdischen Stützbauwerken (Hinter Beton für Randsteine bzw. Stellplatten) der Randsteine entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m erforderlich. Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen erforderlich.



## **2.15 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

### **2.15.1 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

### **2.15.2 Stellplätze**

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze, Hofeinfahrten und Stauräume vor den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **2.15.3 Dachflächen**

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

## **2.16 Flächen für Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Baumpflanzung und Anpflanzung Sträucher

### **2.16.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträucher auf den Parzellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung und Obstbäume sind unter 4.8.1 aufgeführt.  
(Beispiel: Grundstücksgröße 900 m<sup>2</sup> entspricht einer Pflanzung von min. 2 Bäumen)

Die Bäume sind innerhalb von drei Jahren (die Frist beginnt mit der Erteilung der Baugenehmigung) zu pflanzen.

### **2.16.2 Einbindung in die Umgebung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Das Baugebiet ist nach Norden, Osten und Süden durch folgende Maßnahmen in die freie Landschaft einzubinden:

- Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste 2 und 3 (der Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zu beachten). Die ungefähre Lage der Baumstandorte ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.
- Pflanzung einer zweireihigen Hecke entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 4. Die Sickermulden sind von einer Bepflanzung freizuhalten.
- Die Sträucher sollen in der Reihe und zwischen den Reihen mit einem Abstand von 1,25 m - 1,5 m gepflanzt werden. Der Abstand der ersten Reihe zur nördlichen und östlichen Grenze beträgt 2 m.
- Die private Grünfläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Eine Eingrünung mit standortfremden Nadelgehölzen (Thuja, Fichte) ist ausgeschlossen.

## **2.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort erforderlich.

## **3. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **3.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

Die Dachform und Dachneigung ist nicht festgesetzt.

### **3.2 Antennen (§74 Abs. 1, Nr. 4 LBO)**

Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

### **3.3 Niederspannungsleitungen (§74 Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

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

### **3.4 Einfriedungen (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

Gegenüber der öffentlichen Straßenfläche:

Als Einfriedigung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern, auch Stützmauern, zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Entlang der öffentlichen Flächen (Bezugspunkt Hinterkante Randstein) müssen alle Art von Einfriedungen einen Abstand von 0,5m (Freihaltezone) eingehalten werden.

Gegenüber dem öffentlichen Feldweg:

Als Einfriedigung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern, auch Stützmauern, zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Mit allen Einfriedigungen müssen vom Fahrbahnrand (Bezugspunkt Hinterkante Randstein) ein Mindestabstand von 0,5m (Freihaltezone) eingehalten werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken:

Auf die Vorschriften des jeweils gültigen Nachbarrechtsgesetzes wird hingewiesen. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### **3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0m Höhenunterschied gegenüber dem Urelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten) sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungsfuß) sind nur in einem Abstand von 4,00m entlang von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen allgemein zulässig.

Grenzübergänge sind außerhalb des Zugangsbereich des Gebäudes geländegleich oder mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,50m herzustellen.

Hinweis auf Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) § 9 (1)

(1) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen **Grünflächen** sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

### **3.6 Werbeanlagen (§74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)**

Je Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur in der Erdgeschosszone und auf Höhe des Fensterbrüstungsbereiches des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Der Grenzabstand von Werbeanlagen richtet sich nach der LBO.

### **3.7 Stellplätze (§74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Davon ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit oberirdisch zu realisieren.

### **3.8 Befestigte Flächen (§74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze, Hofeinfahrten und Stauräume vor den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **3.9 Ordnungswidrigkeiten (§75 Abs. 3, Nr. 2 LBO und §75 Abs.4 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne des §75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100 000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Hinweise Zeichenerklärung**

Bauplatznummer – Nummerierung von Norden nach Süden (siehe Planzeichnung)

Bauplatzgröße – voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen – geplante Grundstücksgrenzen, die gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

### **4.2 Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird empfohlen, die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ durchzuführen, ebenfalls wird die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Beseitigung von Verdichtungen des Bodens nach Ende der Bauarbeiten z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

### **4.3 Geotechnisches Gutachten**

Im Zuge der Vorplanung wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Die Baufläche befindet sich auf einer nach Osten geneigten Fläche. Unter der Oberbodenschicht befindet sich Verwitterungslehm mit darunterliegenden Schichten aus Moränekies, Beckensand und Geschiebemergel. Der Moränekies ist als durchlässiger Boden im Sinn von DIN 18130 einzustufen. Die Sickerfähigkeit der weiteren Bodenschicht ist eher problematisch. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.4 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer

Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### **4.5 Archäologische Funde**

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart 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 hingewiesen.

#### **4.6 Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sowie der Maschinenlärm bei der Bewirtschaftung, sind hinzunehmen. Mit Lärm und Geruchsimmissionen ist zu rechnen.

#### **4.7 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.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation abgeführt und in der Kläranlage behandelt. Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

Das Oberflächenwasser wird in Sickermulden in den Untergrund versickert. Ein Notüberlauf ist in die landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 43/2) geplant.

Als Korridor für den Starkregenabfluss aus der Straßenfläche wird ein Korridor zwischen Bauplatz 1 und 2 ausgewiesen. Dieser ist von einer Bebauung freizuhalten, so dass überlaufendes Niederschlagswasser aus der Straßenfläche ungehindert abfließen kann.

## 4.8 Regenwasserbehandlung

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße und der Bauflächen wird in Sickermulden mit einer Reinigungsschicht versickert. Die einzelnen Bauplätze versickern auf dem eigenen Grundstück mit einem Überlauf in eine zentrale Versickerung, in welche auch das Straßenwasser eingeleitet wird.

Der Notüberlauf der Sickermulde wird auf das Flurstück 43/2 (landwirtschaftliche Wiesenfläche) geleitet.

## 4.9 Pflanzlisten

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

### 4.9.1 Bäume

<b>Pflanzliste Nr. 1: Laubbäume 1. Ordnung</b> Hochstamm Stammumfang mind. 12/14 cm, 3 x verpflanzt			
Acer platanoides	Spitzahorn		
Quercus robur	Stieleiche		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
u.a.			
<b>Pflanzliste Nr. 2: Laubbäume 2. Ordnung</b> Hochstamm Stammumfang mind. 12/14 cm, 3 x verpflanzt			
Acer campestre	Feldahorn		
Alnus x spaethii	Erle		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Crataegus lavalleei 'Carrierei'	Apfeldorn		
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn		
Malus sylvestris	Wildapfel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Pyrus communis	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Ulmus minor	Feldulme		
u.a.			
<b>Pflanzliste Nr. 3 Regionaltypische Obstbaumhochstämme</b> Hochstamm, Stammumfang mindestens 8/10 cm, 2 x verpflanzt			
Apelsorten	Wirtschaftsbirnen	Zwetschgensorten	Kirschsorten
Aargauer Jubiläumsapfel	Bayrische Weinbirne	Anna Späth	Große schwarze Knorpel
Adams Parmäne	Betzelsbirne	Bühler Zwetschge	Hedelfinger Riesenkirsche

Ananasnette	Ettenbirne	Dt. Hauszwetschge	Kassins frühe Herzkirsche
Boikenapfel	Hermannsbirne	Haferpflaume	Schneiders späte Knorpel
Engelsberger	Karcherbirne	Hauszwetschge	u.a.
Gewürzluiken	Konstanzer Längler	Lukas Frühzwetschge	
Glockenapfel	Metzer Bratbirne	Ruth Gerstetter	
Goldrenette aus Blenheim	Palmischbirne	Schöne aus Löwen	
Hauxapfel	Schweizerhose	u.a.	
Kaiser Wilhelm	Sipplinger Klosterbirne		
Maunzenapfel	Träublesbirne		
Odenwälder	Wildling von Einsiedel		
Ruhm aus Kirchwerder	u.a.		
Schöner aus Boskop			
Schweizer Orangenapfel			
Weißer Winterkalvill			
Wörtlinger Weinapfel			
u.a.			

#### 4.9.2 Sträucher

<b>Pflanzliste Nr. 4: Sträucher für Hecken und Gehölzgruppen</b> Pflanzqualität mind. 100/150 cm mit Ballen oder Container	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:

Ummendorf, 06.10.2021

Boms, 06.10.2021

**RAPP + SCHMID** Infrastrukturplanung GmbH

Im Espach 5

88444 Ummendorf

.....

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Rapp  
(Geschäftsführung)

.....

Peter Wetzel  
(Bürgermeister)

## 5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 30.10.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 20.11.2019
Änderung Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung Änderung Aufstellungsbeschluss durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	entfällt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	entfällt
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 09.11.2020-07.12.2020
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 21.10.2020-08.12.2020
Öffentliche Bekanntmachung der zweiten Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am 03.08.2021
Zweite Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 4a (3) BauGB	vom 09.08.2021-07.09.2021
Zweite Beteiligung der Behörden § 4a (3) BauGB	vom 09.08.2021-07.09.2021
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 06.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am 15.10.2021

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bürgermeisteramt / Inkrafttreten

.....