

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN

#### "3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEN PFARRGÄRTEN"

#### GEMEINDE HEROLDSTATT, GEMARKUNG ENNABEUREN, 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 vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).“
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 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)
      - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**  
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) 1-3 BauNVO:
        - Wohngebäude,
        - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
        - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

#### 1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

##### 1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 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)

Im WA (Allgemeines Wohngebiet) und im MI (Mischgebiet):

Traufhöhe (TH max) 4,40 m bei Sattel- und Walmdächern  
5,80 m bei Pultdächern, **flachgeneigte Zeltdächern,**  
versetzten Pultdächern **und flachgeneigte**  
**Walmdächer**

Firsthöhe (FH max) 9,50 m bei Sattel- und Walmdächern  
8,50 m bei Pultdächern, **flachgeneigte Zeltdächern**  
**und flachgeneigte Walmdächer**

**Bei Traufhöhen größer als 4,40 m sind unabhängig von der Dachform Dachneigungen von max. 10° - 25° und First – bzw. Gebäudehöhen von max. 8,50 m zulässig.**

Die Traufhöhe bei Sattel- und Walmdächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 50 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bei Sattel- und Walmdächern 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.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) bzw. der höchsten Stelle bei anderen Dachformen.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

**1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

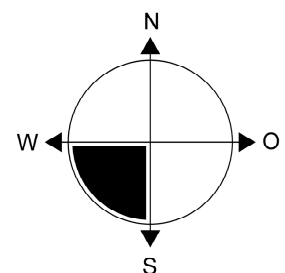
Offene Bauweise

Zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser

**1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an der nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Aus besonderen topographischen Gründen und angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen zulässig.



**1.5 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.

- 1.6 Flächen für Garagen und Carports** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig.  
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig
- 1.7 Zahl der Wohnungen** (§9 (1) 6 BauGB)  
Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.8 Flächen für das Parken von Fahrzeugen** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -
- 1.9 Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.10 Leitungsrecht** (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- LR 1 = Leitungsrechte zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal) zu Gunsten des Versorgungsträgers.
- Die Leitungsrechte dürfen nicht mit bauliche Anlagen überbaut werden. Die Trassen sind in einer Breite von 1,50 m links und rechts der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.
- 1.11 Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche F1 – F3 und F6**
- Private Grünfläche F4 und F5**  
Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als private Grünfläche auszubilden bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung soll aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 oder aus ortstypischen Hochstamm-Obstbäumen zusammengesetzt sein. Die Nutzung der Fläche soll möglichst extensiv sein.
- Verkehrsgrünfläche V1**  
Die gekennzeichnete Fläche in der Weidenstraße ist als naturnahe Grünfläche auszubilden und als Wiesenfläche anzusäen. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche sind an den gekennzeichneten Stellen zwei hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Verkehrsgrünflächen V2**

Die gekennzeichnete Fläche an der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist als naturnahe Grünfläche auszubilden und als Wiesenfläche anzusäen. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche sind an der gekennzeichneten Stelle hochstämmige Laubbäume oder ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Verkehrsgrünflächen V3**

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche auszubilden und als Wiesenfläche anzusäen. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

## **1.12 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

### **Fläche 1: Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke des Geltungsbereichs sowie der angrenzenden Bauflächen ist eine großflächige Erdmulde mit flachen Böschungen auszubilden. Der zentrale Bereich sowie die Böschungen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen auf einer Schicht von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen.

Durch die Bepflanzung mit Straucharten der Pflanzenlisten 2 sind die Randbereiche vor unbefugtem Zugang zu schützen. Der Zulauf der Rückhaltemulde muss für Pflege- und Kontrollzwecke freigehalten werden.

## **1.13 Flächen für Aufschüttungen (§9 (1) 17 BauGB)**

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind bis zur neuen Höhe des geplanten landwirtschaftlichen Weges (Flst. 619 / Weißdornweg) sowie der Weidenstraße aufzuschütten.

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

### **Maßnahme 1: Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen**

Die gekennzeichneten landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen zu nutzen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts ist dieser Zustand dauerhaft zu sichern.

### **Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Niederschlagswasser von metallgedeckten Dachflächen (Kupfer, Zink, Blei) darf dabei nicht in diesen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sofern bei der Regenwassernutzung über Zisternen ein sog. Erstverwurf oder Filterabschlag vorgesehen ist, sollte dieses stärker verschmutzte Niederschlagswasser ebenfalls dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

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

### **Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke westlich der Versickerungsfläche**

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine 4-5-reihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten.

### **Pflanzgebot 2: Neuschaffung von Heckenbiotopen**

Als Ersatz für den Verlust von Heckenbiotopen sind an der gekennzeichneten Stelle standorttypische Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten 1 und 2 pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzgebot 3: Straßenbäume entlang des Weißdornwegs und entlang des Feldweges**

Entlang des Weißdornwegs und entlang des Feldwegs sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzgebot 4: Straßenbäume entlang der Silberdistelweg**

Entlang des Silberdistelwegs sind hochstämmige Straßenbäume der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 2 m ist zulässig.

### **Pflanzgebot 5: Laubbäume in den Gärten**

Pro Baugrundstück bis 600 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum, pro Baugrundstück über 600 m<sup>2</sup> Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzgebot 6: Straßenbäume entlang des Schlehen- und Holunderweges**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zur Durchgrünung des Straßenraums anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

### **Pflanzgebot 7: Pflanzflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen ist eine Baumhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mindestens dreireihig, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 2,0 m.

### **Pflanzgebot 8: Streuobstwiesen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Streuobstwiesen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei ist pro angefangenen 100m<sup>2</sup> Fläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen

### **Pflanzgebot 9: Obstbäume am östlichen Rand**

Am östlichen Rand des Baugebiets wird auf privaten Grundstücken die Pflanzung von mindestens 2 hochstämmigen Obstbäumen pro Grundstück festgesetzt. Bäume aus anderen Pflanzgeboten werden nicht angerechnet.

## 1.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a BauGB)

### Bindung 1: Erhalt der Heckenbiotope

Die gekennzeichneten Heckenbiotope sind zu erhalten. Über geeignete Maßnahmen wie einem abschnittsweisen Auslichten und Auf-Stock-Setzen der Sträucher im Abstand von ca. 15 bis 20 Jahren ist die natürliche Verjüngung zu fördern.

### Bindung 2: Erhalt von Streuobstbäumen

Die gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

### Bindung 3: Erhalt eines Einzelbaumes

Der im Bebauungsplan mit Pflanzbindung dargestellte Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und im Falle natürlichen Ausfalls zu ersetzen.

### Bindung 4: Erhalt von Gehölzen

Die vorhandenen Gehölze in den mit Pflanzbindung belegten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Der Gehölzzug darf nicht durch Einfriedigungen unterbrochen werden.

## 1.17 Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

### Pflanzenliste 1: Bäume

Standortgerechte Bäume für private Flächen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Straßenbäume auf privaten Flächen

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Apfeldorn	-	Crataegus 'Carrieri'
Rotdorn	-	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

---

Baumhasel	-	Corylus colurna
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana
Straßen-Akazie	-	Robinia pseud. 'Monophylla'
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mährische Eberesche	-	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

### **Pflanzenliste 2: Sträucher**

Standortgerechte Sträucher für private und öffentliche Flächen:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weissdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Sträucher für den Gewässerrand

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Öhrchenweide	-	Salix aurita
Grauweide	-	Salix cinerea
Purpurweide	-	Salix purpurea
Mandelweide	-	Salix triandra
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus



### **1.18 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)**

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die EFH, bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Lageplan eingetragen. Abweichungen um +/- 0,5 m sind zulässig, soweit die Entwässerung gewährleistet ist.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 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).

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

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

### **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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **2.3 Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Gerhausen.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### "3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEN PFARRGÄRTEN"

#### GEMEINDE HEROLDSTATT, GEMARKUNG ENNABEUREN, 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 885/900)

#### **Bisherige Festsetzungen:**

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

#### **1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Dächer der Hauptgebäude sind auszuführen als:

Satteldächer / Walmdächer (Dachneigung 30° bis 45°)

Pulldächer / versetzte Pulldächer /

**flachgeneigte Zeltdächer / flachgeneigte Walmdächer** (Dachneigung 10° bis 25°)

**Bei Traufhöhen größer als 4,40 m sind unabhängig von der Dachform Dachneigungen von max. 10° - 25° und First – bzw. Gebäudehöhen von max. 8,50 m zulässig.**

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Flachdach

Satteldächer / Walmdächer (Dachneigung 30° bis 45°)

Pulldächer / Zeltdächer (Dachneigung 10° bis 25°)

Geneigte Dächer der Garagen und Nebenanlagen müssen sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren (Abweichungen um bis zu 5° sind zulässig).

Ausnahmsweise sind Flachdachgaragen zulässig, sofern sie direkt mit dem

Hauptbaukörper verbunden oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt sind.

#### **2. Dacheindeckungen**

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

**3. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachaufbauten dürfen  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 2,00 m betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,00m einhalten.

**4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, etc.), die in die freie Landschaft zeigen, nicht zulässig.

**5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Entlang der Straßenfront sind Sockel und ähnliches bis zu 0,30 m Höhe über der Verkehrsfläche zugelassen, Stützmauern und sonstige Mauern sind als Einfriedigung nicht zugelassen. Von landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 0,8 m und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,50 m einzuhalten.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel, gemessen von der Verkehrsfläche, zulässig.

Maschendrahtzäune sind entlang den öffentlichen Flächen zulässig, wenn sie mind. 0,80 m von der Grenze abgerückt und beidseitig durch Buschwerk und Hecken eingepflanzt werden.

Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecken aus einheimischen Wildsträuchern sowie geschnittene Hecken aus Hainbuche oder Feldahorn.

**6. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

**7. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Bepflanzung ist soweit wie möglich mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 durchzuführen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

**8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

**9. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m im WA und bis zu einer Höhe von 1,50 m im MI zulässig.

**11. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckungen
3. Dachaufbauten
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen
6. Stellplätze und Zufahrten
7. Freiflächen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Stellplätze
10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 25.02.2008

Heroldstatt, den 25.02.2008

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

Karl Ogger  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN

"3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEN PFARRGÄRTEN"

GEMEINDE HEROLDSTATT, GEMARKUNG ENNABEUREN, ALB-DONAU-KREIS

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HINTER DEN PFARRGÄRTEN"

GEMEINDE HEROLDSTATT, GEMARKUNG ENNABEUREN, ALB-DONAU-KREIS

---

#### **Aufstellungsbeschluss**

18.06.2007

- Öffentliche Bekanntmachung

21.06.2007

#### **Auslegungsbeschluss**

18.06.2007

- Öffentliche Bekanntmachung

21.06.2007

- Öffentliche Auslegung

02.07.2007 – 02.08.2007

#### **Satzungsbeschluss**

25.02.2008

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Heroldstatt, 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

Heroldstatt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister