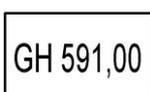
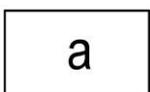
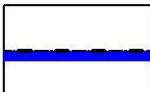


TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Rottuminsel – Änderung und Erweiterung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

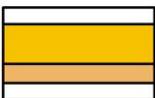
	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Sondergebiet Altenzentrum Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die einem Altenzentrum dienen.	§ 11 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.3 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO § 20 (2) BauNVO
	1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3 Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.3.1 abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.	§ 22 (4) BauNVO
	1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.4.1 Baugrenzen An den westlichen und östlichen Giebelseiten ist eine Bebauung im gekennzeichneten Bereich (1.-3.OG) im Erdgeschoss unzulässig.	§ 23 (1,3) BauNVO

- 1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Ausnahmen der Flächen gem. Ziffer 1.13 folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
 - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

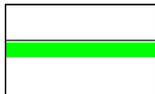
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg, Brücken etc.) ist unverbindlich.

- 1.5.1 öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



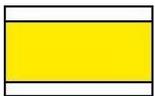
Straßenflächen
Gehwege / Brücken

- 1.5.2 Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB



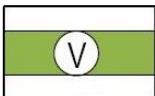
Straßenbegrenzungslinie

- 1.5.3 private Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



private Verkehrsfläche

- 1.5.4 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

- 1.5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

- 1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB



Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

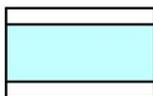
1.8 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



1.8.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Parkanlage / Bewirtschaftungsfläche
Rottumkanal

Im Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



1.9 Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

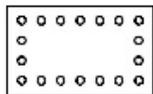
- Rottum mit Böschungen / Mauern
- Rottumkanal mit Mauern

**1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB**



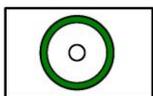
1.10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Erhalt und Pflege der vorhandenen Bachrenaturierung; Bepflanzungen gem. Pflanzliste



1.10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Bepflanzung gem. Pflanzenliste.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.10.3 Pflanzgebot von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.10.4 Maßnahmen zum Artenschutz § 9 (1) 20 BauGB

- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes wird die Durchführung von Baumaßnahmen an der Brücke über dem Rottumkanal im Winter, außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 28.02.) empfohlen.
- Bei Abriss der Brücke sind nach Beendigung der Baumaßnahmen unter der neuen Brücke wieder Nistmöglichkeiten für die Wasseramsel anzubieten (geeignete Nischen, Nistkästen).

1.10.5 Pflanzliste

Baum- und Gehölzpflanzung:

Ainus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Salix Caprea	Salweide

Hochstaudenflur und Röhricht:

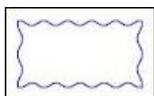
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohrgranzgras
Phragmites communis	Schilf

Bepflanzung der Natursteinmauern:

Calamintha nepeta nepeta	Steinquendel
Campanula	Zwerg-Glockenblume
Dianthus silvestris	Stein-Nelke
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Salvia pratensis	Wiesensalbei

1.11 Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Unverschmutzte Niederschlagswasser sind der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten oder direkt in die Rottum bzw. in den Rotturnkanal einzuleiten.



1.12 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

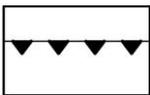
- Bachlauf der Rottum mit 5 m Gewässerrandstreifen

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 WG und § 38 Wasserhaushaltsgesetz nachfolgende Handlungen verboten:

- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträucher soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder

wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze und befestigte Wege nicht zulässig sind. Als baulichen und sonstigen Anlagen gelten auch Geländeänderungen, Befestigungen, Materiallager, Kompost- oder Abfallhaufen usw.

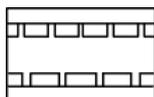
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen (bspw. Holzstapel), die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln .



1.13 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht nach Nordwesten oder Nordosten zur B 321 orientiert werden.

Schlafräume und Räume mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle müssen mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.



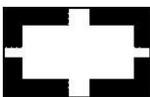
1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR1 - Leitungsrecht Nahwärmeleitung zugunsten der Stadt Ochsenhausen

LR2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ochsenhausen / Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

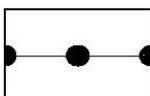
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

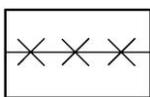


1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung hier: unterschiedliche Grünflächen / Verkehrsflächen § 16 (5) BauNVO



1.15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente hier: SO Nord / SO Süd § 16 (5) BauNVO

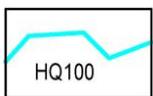
1.15.4 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
- 6 – Bauweise

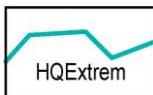
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



2.1 Überschwemmungsgebiete

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100 im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

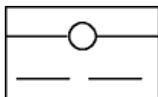


2.2 Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser – HQExtrem

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



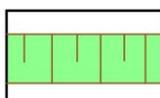
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



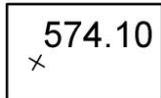
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



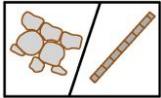
vorhandene Böschungen



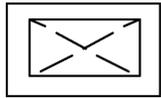
Maßlinie (beispielhaft)



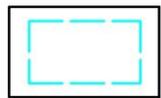
vorhandene / geplante Geländehöhen in Meter über NN (beispielhaft)



vorhandene Flussteine / Mauern



geplanter Gebäudeabbruch



geplante Bebauung

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Der Bereich der **Rottuminsel** liegt im historischen Ortskern von Ochsenhausen. In bisher unbebauten Bereichen ist mit archäologischen Befunden und Kleinfunden des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Zudem ist Feuchtbodenerhaltung wahrscheinlich.

Um die Planungssicherheit zu erhöhen, wird nachdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, unter Anleitung des RP Tübingen, Ref. 26, am besten schon vor der Erschließung des Plangebiets ein Suchschnitttraster nach Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet anzulegen. Damit ließe sich klären, in welcher Form Bodendenkmale betroffen sind und welcher weiteren Maßnahmen es bedarf, um den denkmalpflegerischen Belangen hinreichend Rechnung zu tragen. Gegebenenfalls könnte dann für die einzelnen Bauvorhaben auf diesbezügliche Nebenbestimmungen für Baugenehmigungen bzw. entsprechende Anordnungen in Kenntnisgabeverfahren verzichtet werden. Ansonsten wird auf folgende Nebenbestimmungen für Baugenehmigungen bzw. entsprechende Anordnungen in Kenntnisgabeverfahren hingewiesen:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung durch das RP-Tübingen, Ref. Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchführen zu lassen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller durch das RP Tübingen, Ref. 26, eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmale durchführen zu lassen.

Der Antragsteller hat die Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Werden kurzzeitige Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese wasserrechtlich zu erlauben. Dazu ist rechtzeitig ein Wasserrechtsgesuch beim Landratsamt einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912", abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

3.6 Baugrund

Für das Planungsgebiet liegt ein geotechnisches Gutachten des Büros für Geotechnik Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach Aussagen zu Baugrund, Grundwasser und Hinweisen zur Bauausführung vor.

Das Gutachten kann beim Bauamt eingesehen werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Hochbauten wird eine ingenieurgeologische Baugrund- und Gründungsberatung empfohlen. Fallweise sollten ergänzende Bohrungen vorgenommen werden.

3.7 B312 / L265

Entwässerung

Der B 312 darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße B 312 und der

Landesstraße L 265, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandenen klassifizierten Straßen vorbelastet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbulasträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen können.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Regierungspräsidium bzw. dem Landkreis Biberach - Straßenamt – vorgenommen werden.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Die künftigen Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.8 Hochwasserschutz

HQ100

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

HQExtrem

Das Plangebiet könnte in Teilbereichen entlang der Rottum vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Sofern eine Unterkellerung des Gebäudes vorgesehen ist, ist diese als sogenannte weiße Wanne auszubilden. Die Weiße Wanne ist bis zur Höhe des HQ(Extrem) = 574,3 müNN herzustellen. Dies gilt nicht für den Gewässerrandstreifen.

Für die beiden Fußgängerstege sind wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 28 Wassergesetz Baden-Württemberg erforderlich. Diese sind beim Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt zu beantragen.

Im Zusammenhang mit jüngsten Hochwasserereignissen in der Stadt wird auf bestehende Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.

3.9 Artenschutz

Die Rottumbrücke ist außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten abzurechen. Falls dies zeitlich nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung der Bereich ein Vogelbesatz verhindert werden und im Vorfeld geeignete Nistkästen im Umfeld aufgehängt werden (Kanalbrücken) oder der Zeitpunkt direkt nach der Jungenaufzucht genutzt werden.

Vor der Baufeldfreimachung ist durch eine ökologische Baubegleitung der Bereich auf Zauneidechse und Gelbauchunke (Laichzeit) zu überprüfen. Ein Laichen der Gelbauchunke in den Kies- Tümpeln kann nicht ausgeschlossen werden.

Ebenso kann durch eine einmalige Begehung ein Zauneidechsenbesatz nicht ausgeschlossen werden.

3.10 Immissionsschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 25.01.2018 (Az. 4390-17-B) entnommen werden. Alternativ kann die konkrete Lärmsituation eines Bauvorhabens unter Berücksichtigung von dessen Eigenabschirmung berechnet und der maßgebliche Außenlärmpegel dadurch exakt ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 15.02.2018

4.2 Begründung in der Fassung vom 15.02.2018

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rottuminsel – Änderung und Erweiterung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 35°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Für Dachaufbauten gelten die Regelungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Satteldächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazitener Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Stellplätze, Garagen, Carports,

Zugänge, Zufahrten oder Hofflächen genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

Pkw-Stellplätze sind mit offenen grasdurchwachsenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

1.6 Standplätze für Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1** Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2018
- 2.2** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2018