



AUSGLEICHSFLÄCHE AUSSERHALB BEBAUUNGSPLANGEBIET M. 1:2000

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.1 Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) I. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) I. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.496)
 Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

- I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: §4(2) BauNVO
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: §1(5) BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.3 Die Nutzungen nach §4(3) BauNVO: §1(6)1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwertung,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - werden gem. §1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höchstzulässige Wandoberfläche (WH) in m² E.FH
- Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m o. E.FH
- Bauweise

- 2. Maß der baulichen Nutzung (*Zahlenwerte sind nur Beispiele) §9(1)1 BauGB**
- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl §18(2)1 BauNVO §19(4) BauNVO
- 2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl §18(2)2 BauNVO §20 BauNVO
- 2.3 Höchstzulässige Wandoberfläche in m² über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) §18(2)4 BauNVO §18(1) BauNVO
- 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) §18(2)4 BauNVO §18(1) BauNVO
- Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

- 3. Höhenlage der Gebäude §9(2) BauGB**
- 3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Die EFH darf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ergibt sich die maßgebende angränzende Geländehöhe aus dem arithmetischen Mittel entlang des geplanten Gebäudes.
- Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.

- 4. Bauweise §9(1)2 BauGB**
- 4.1 Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig §22(2) BauNVO
- 4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptbäuerrichtung §9(1)2 BauGB
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptbäuerrichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptbäuerrichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen §9(1)6 BauGB**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt:
- bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig,
 - bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

- 6. Überbaubare Grundstücksflächen §9(1)2 BauGB**
- 6.1 Baugrenzen §23(1,3) BauNVO
- 6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen §23(5) BauNVO §9(1)13 BauGB
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- offene Stellplätze,
 - Zufahrten und Wege,
 - Nebenanlagen gem. §14(2) BauNVO
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverbreitung sowie die Errichtung der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungsabteilungen und die notwendigen Kabelverleierschleifen auf privaten Grundstücken zu dulden.

- 7. Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB**
- 7.1 öffentliche Verkehrsflächen
- 7.1.1 Straßenbegrenzungslinie
- Fahrtbahn
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie
- 7.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkierungsfläche
- 7.2 private Verkehrsfläche
- 7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 8. Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten §9(1)4 BauGB**
- Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind mit mindestens 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 9. Flächen für Nebenanlagen §9(1)4 BauGB**
- Bauliche Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Klein-erhaltung sind nicht zulässig. Bauliche Nebenanlagen gem. §14(2) BauNVO sind allgemein zulässig.

- 10. Flächen für Versorgungsanlagen §9(1)12 BauGB**
- Hier: Umspannstation
- 11. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen §9(1)13 BauGB**
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 12. Festsetzungen zur Grünordnung §9(1)15,20 BauGB §9(1)25 BauGB §9(1)15 BauNVO §9(1)11 BauGB**

- 12.1 Grünflächen
- 12.1.1 öffentliche Grünflächen Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen sind im Bereich der Parkierungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12.1.2 private Grünflächen Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß Ziffer 12.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12.2 Ausgleichsflächen Maßnahmen zum Ausgleich von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen: Die Abarbeitung der Eingriffregelung nach §1a BauGB ergibt ein Ausgleichsdefizit. Da innerhalb des Plangebietes der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes erforderlich. Dieser externer Ausgleichsbedarf wird mit dem Landschaftsamt Friedrichshafen - Untere Naturschutzbehörde abgestimmt und geregelt.
- 12.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)20 BauGB §9(1)25 BauGB

- 12.3.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25a BauGB
- Inerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und wie nachfolgend beschrieben zu ergänzen.
- 12.3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25a BauGB
- Inerhalb dieser Flächen sind Gehölzstrukturen wie nachfolgend beschrieben zu pflanzen.
- 12.3.3 Pflanzgebiet von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25a BauGB
- An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzliste zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 19520 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der geltende Standort kann, wenn notwendig, den gegebenen Situationen angepasst werden. Die ausgewiesenen Pflanzen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu pflanzen. Die Grenzabstände sind einzuhalten. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrumschlingung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.
- Auch bei zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen der Grundstückseigentümer sind nur Gehölzarten gem. Pflanzliste erlaubt. Gehölze, welche als Zweiwinter- und Ursache für die Feuerbrandkrankung (entsp. Feuerbrandverordnung vom 12.1965) BGBI. I, 1965 S. 2501 gelten, dürfen nicht verwendet werden.

- Pflanzgebiet entlang der Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich:**
- A1** - Kreisstraße: Pflanzung von Laubbäumen - mindestens 4,5 m vom befestigten Straßenrand entfernt (Empfehlung: Acer platanoides - Spitzahorn) / Aufpflanzung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Großstäuchern gem. Pflanzliste (Empfehlung: Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wildrosen, Gemeiner Liguster, Wasserschneebeil). Die Neupflanzung von Bäumen entlang der K 7747 ist mit dem Straßenbaumt Überlingen abzustimmen.
- A2** - interne Erschließungsstraße: Großgehölze der 1. und 2. Wuchsklasse gem. Pflanzliste.
- A3** - Pflanzgebiet im Bereich der öffentlichen Parkplätze: Pflanzung von Laubbäumen (Empfehlung - Acer platanoides - Spitzahorn)
- Pflanzgebiet in den privaten Grundstücken:**
- Hausgärten: Neben den festgesetzten Pflanzungen ist pro Wohngrundstück mindestens ein Laubbauerbaum der 2. Wuchsklasse und/oder Obst-Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietesrand: Erhalt und Lückenschließungen der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Großstäuchern gem. Pflanzliste (Empfehlung: Liguster, Heckenkirsche und Wildrose)

- 13. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) §9(1)21 BauGB**
- 13.1 LR - Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, hier: geplanter Regenwasser- / Schmutzwasserkanal, Stromversorgungsabel der EnBW
- Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

- 14. Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen §9(1)10 BauGB**
- 14.1 Schutzstreifen entlang der K 7747 In den im Plan eingetragenen Flächen sind bauliche Anlagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.
- 14.2 Sichtflächen Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Sträucher bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante
 - Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

- 15. Planbereich §9(7) BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- I.3 Nachrichtliche Übernahme 9(6) BauGB**
- Richtlinienstrecke der TELEKOM für den Fernmeldeverkehr mit Abstandsflächen

- I.4 Hinweise**
1. Sonstige Pflanzungen (keine Festsetzung)
- vorhandene Grundstücksgrößen
 geplante Grundstücksgrößen
- Flurstücksnummer
- 489
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude

- Geländehöhen in m ü. NN
- vorhandene Böschungen
2. Regenwasser - Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig. - Eine Versickerung von Regenwasser über Sicherungsfläche ist unzulässig. - Bei der Versickerung von Regenwasser über Versickerungsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Einleitung von unbelasteten Oberflächenwasser in den Vorflut wird eine Rückhaltung desselben in entsprechenden Retentionsflächen oder dergleichen (§§ 1 a VHG u. § 3 a (2) WG) empfohlen.
3. Unterirdische Leitungen Vor geplanten Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.
4. Kreisstraße Die Straßenkörper der K 7747 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 7747 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K 7747 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenbaumt Überlingen vorgenommen werden. Die K 7747 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
5. 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).

- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Anschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim LRA Bodenseekreis - untere Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserpegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers (Ableitung/Abenkung) i. S. des § 3 VHG nicht zulässig. Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/Leitungsarbeiten o.ä. durch Sperren/Überregel abzuabdichten. Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
6. Denkmalschutz Falls im Zuge von Baumaßnahmen archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) eingeschritten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DmSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
7. Immissionen Ostlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7747. Es wird auf die dadurch verursachten Fahrgeschäfte hingewiesen. Entschleunigungen für Lärmschutzzwecke können weder vom Bund, Land noch von der Gemeinde gewährt werden. Auf mögliche Immissionen durch die geplante Trennung der B 31 neu weiter nördlich von Stetten (Planungsfall 7.5) wird hingewiesen. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und landwirtschaftliche Betriebe. Es wird auf die zu ermittelnden, nutzungsbedingten Störereffekte hingewiesen, wie z.B. unvermeidbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen. Der nördlich entlang des Plangebietes verlaufende Flugweg dient insbesondere der Landwirtschaft als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
8. Höhenmessung Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal Null (NN).
9. Geotechnik, Grundwasser Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten wird eine frühzeitig geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Es wird empfohlen, Bemessungshöhen des Grundwasserpegels jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln. Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 3. Auflage, UVM 2001 berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Der Bau von Erdwärmesonden bis in Tiefenbereiche von 300 bis 500 m ist ohne zusätzliche hydrologische Stützungen dann möglich, wenn diese genehmigt ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerkübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden. Bei tiefen Sonnen muss beim Durchteufen der tertären Schichtfolgen in der Oberen Süßwasserzone (SÜ) mit gespannten Grundwasserstockwerken gerechnet werden. Grundwasserstände sind in diesen Schichtfolgen auch Gas-Indikatoren oder sogar Gasausstritte, deren Gefährdungspotenzial sorgfältig ermittelt werden muss. Ist die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant, bedarf es einer geordneten hydrologischen Beurteilung.

10. Richtfunkstreifen Auf die höchstzulässigen Gebäudehöhen im Bereich der Richtlinienstreifen wird hingewiesen (vgl. Hinweise Erläuterungsbericht zum Flächenutzungsplan).
11. Pflanzenlisten
- Obst - Hochstämme in regionalen Sorten
- Großgehölze der 2. Wuchsklasse:
- | | | |
|------------------------|----------------|------------------|
| Acer pseudoplatanus | Apfelbaum | Acer campestre |
| Aesculus hippocastanum | Feldahorn | Alnus incana |
| Gruea | Alnus | Cornus betulus |
| Fagus sylvatica | Hainbuche | Prunus padus |
| Tilia platyphyllos | Traubeneiche | Prunus avium |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche | Pinus sylvestris |
| Quercus petraea | Waldstieleiche | Pinus mugo |
| Juglans regia | Waldnuss | Populus tremula |
- Großgehölze der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit SU 18-20 cm zu pflanzen. Die Großgehölze der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit SU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs zu pflanzen.

- Großsträucher und Sträucher:
- | | | | | |
|---------------------|----------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Alpenhambrosia | Ribes alpinum | Schmidt | Pflaumenhülchen | Euonymus europaeus |
| Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis | Purpurweide | Cornus purpurea | Salix purpurea |
| Haselnuss | Corylus avellana | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Prunus spinosa |
| Heckenkirsche | Loxocora xylocostum | Schindelmispel | Prunus spinosa | |
| Holunder | Sambucus nigra | Wildrosen in Sorten | Viburnum opulus | Viburnum lantana |
| Kornelkirsche | Comus mas | Wasserschneebeil | | |
| Kriechweide | Salix repens ssp. argentea | Wolliger Schneeball | | |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Zwetschgenbusch | | |
- Die vorgeplanten Sträucher müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammen zu pflanzen sind.
- Hecken:
- | | | | |
|----------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Alpenhambrosie | Ribes alpinum | Schmidt | Kletterpflanzen: |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Herb-Waldrebe | Hedera helix |
| Heckenkirsche | Loxocora xylocostum | Hopfen | Clematis patenzulata |
| Kornelkirsche | Comus mas | Kletternhortensie | Humulus lupululus |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Kriechweide | Hydrangea petiolaris |
| Schneeberebe | Symoncarpos orbiculatus | Waldrebe | Clematis vitalba |
| Spierstrauch | Spirea arguta | Wilder Wein | Parthenocissus Tric. velutina |
| Wildrosen | Wildrosen | | Parthenocissus quin. Engelmannii |

- I.5 Anlagen zum Bebauungsplan**
1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.03.2003 / 16.06.2003

TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen
 Landesbaurecht (LBO) für Baden-Württemberg I. d. F. vom 08.08.1995 (St. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (St. S. 780)
 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg I. d. F. vom 24.07.2000 (St. S. 581)

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §74(1) LBO**
- Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
 Brei- und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen. Für Dachgebälde gilt diese Regelung nicht.
 Bei Doppelhäusern und anliegenderbauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen
- 2. Dachform und Dachgestaltung §74(1) LBO**
- Zulässig sind Satteldachdächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° - 35°. Bei zusammengebauten Grenzgaragen und Carports muss das Dachform und Dachneigung der Nachbargarage bzw. dem Nachbarcarport entsprechen. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Örtliche Bauvorschriften
- Dachform / Dachneigung

- 3. Dachdeckung §74(1) LBO**
- Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner oder rotbrauner Farbe einzudecken. Für Dachgebälde ist eine andere Eindeckung zulässig.
- 4. Dachaufbauten §74(1) LBO**
- Ab 31° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Querriegel, Nebeneisen und Zwerchhäuser) zulässig.

- 5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen §74(1) LBO**
- Inerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengrünspläne, wasserdurchlässige Betonpflaster, Schotter, unbefestigte oder mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- 6. Einfriedigungen §74(1) LBO**
- Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Zulässig sind eingegrabene Maschendrahtzäune und Heckenbepflanzungen. Holzstämme und -Äste als Staketenzaun (senkrecht gelagert, Bepflanzungen sind als geschlossene oder freiwachsende Hecke aus Laubbäumen gem. Pflanzliste zu errichten).

- 7. Aufschüttungen, Abgrabungen §74(1) LBO**
- Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zur integrativen Einbindung in das Gelände, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Das natürliche Gelände ist in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu erhalten. Änderungen sind mit ausdrücklicher Zustimmung des betroffenen Angranzers zulässig.
- Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vollständig im Baugrund und den Baugrundstücken zu belassen und zur Angleichung des Geländes zu verwenden

II.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.03.2003 / 16.06.2003

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 07.04.2003
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB	am 17.04.2003
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am 07.04.2003
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 17.04.2003
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 21.03.2003 gem. § 3(2) BauGB	vom 28.04.2003 bis 28.06.2003
6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74(7) LBO	am 07.07.2003

Stellen, den 10.07.2003

(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 07.07.2003 überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stellen, den 10.07.2003

(BÜRGERMEISTER)

7. Ortsliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Stellen, den 10.07.2003

(BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Stellen, den 10.07.2003

(BÜRGERMEISTER)

GEMEINDE STETTEN

LAGERABZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "OBERE WIESEN"** M 1:500

DATUM: 21.03.2003 / 16.06.2003

PLANVERFASSER: Architekt und Stadtplanung **Robert Marzini** / **Rainer Wylmann**

ALFTRAGGEBER: GEMEINDE STETTEN
 SCHULSTRASSE 18
 88719 STETTEN
 Telefon 0 71 32 - 80 95
 Telefax 0 71 32 - 81 99

PROJEKTNR.: B 3203