

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Sandgrubäcker III“,

### Gemeinde Allmannsweiler, Landkreis Biberach

---

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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1+WA2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach, wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

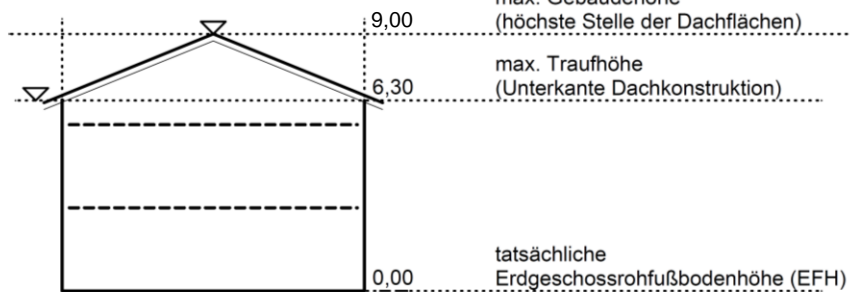
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach  
FH (Firsthöhe) max.: 9,00 m

Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach  
TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

Pultdach  
GH (Gebäudehöhe) max.: 8,50 m

Flachdach  
GH (Gebäudehöhe Attika) max.: 6,50 m

mehrseitig geneigte Dächer  
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)

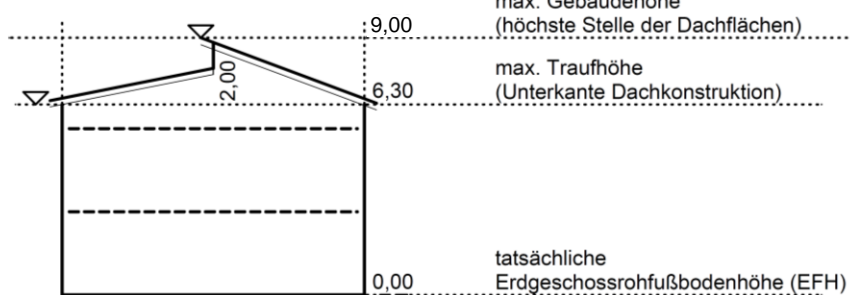


max. Gebäudehöhe  
(höchste Stelle der Dachflächen)

max. Traufhöhe  
(Unterkante Dachkonstruktion)

tatsächliche  
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

mehrseitig geneigte Dächer  
(versetztes Pultdach)

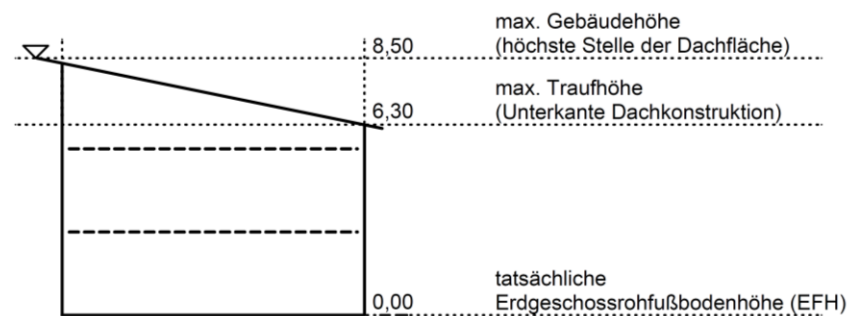


max. Gebäudehöhe  
(höchste Stelle der Dachflächen)

max. Traufhöhe  
(Unterkante Dachkonstruktion)

tatsächliche  
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Pultdach

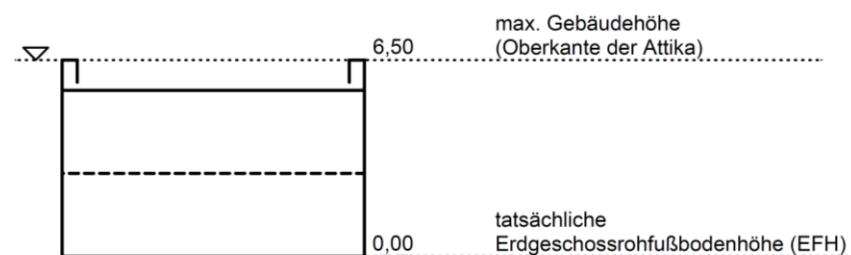


max. Gebäudehöhe  
(höchste Stelle der Dachfläche)

max. Traufhöhe  
(Unterkante Dachkonstruktion)

tatsächliche  
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Flachdach



max. Gebäudehöhe  
(Oberkante der Attika)

tatsächliche  
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

1.3

**Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)**  
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird innerhalb des WA1 beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt. Bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei selbstständige Gebäude. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird innerhalb des WA2 beim Einzelhaus auf maximal vier Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Die Sichtfelder sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freizuhalten. In den freizuhaltenden Sichtfeldern sind nur notwendige verkehrstechnische Einrichtungen wie Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder Pfosten von Verkehrszeichen zulässig.
- 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -  
Zweckbestimmung: Elektrizität Umspannsation  
Maximale Höhe baulicher Anlagen: 2,5 m  
Zweckbestimmung: unterirdischer Löschwasserbehälter
- 1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)**  
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen

Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

- 1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
Die Gemeinde hat in Ihrem Abwägungsprozess die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für das Wohngebiet zugrunde gelegt. In der DIN 18005 wird angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 db(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.  
Da eventuell die Richtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005, sollte bei der Festlegung für Bebauungen auf den Grundstücken 10 – 17 darauf geachtet werden, dass die Nebenräume (Bad, Küche, Vorratsraum etc.) in der Regel zur Kreisstraße hin ausgerichtet, und dass Aufenthaltsräume (Schlafräume, Wohnzimmer etc.) bevorzugt nach Norden ausgerichtet werden.  
Die Regularien für passive Lärmschutzmaßnahmen - Schutz der Außenfassade von Gebäuden - sind in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausführlich beschrieben.  
Alle Fenster und Zusatzeinrichtungen zur Lüftung in den Südfassaden von Gebäuden auf den geplanten Grundstücken 10 – 17, parallel zur Kreisstraße K 7556, müssen die Schallschutzklasse 3 aufweisen, was dem aktuellen Stand der Technik entspricht.“
- 1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 1.12.1 Öffentliche Grünflächen**  
**Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.
- 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 1.13.1 Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Sind Rodungen oder Gehölzschnitte innerhalb des Schutzzeitraums nötig, ist ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag vorzulegen, welcher einen Verbotstatbestand von §§ 39 und 44 BNatSchG ausschließt.  
Der Abriss des Stallgebäudes hat ab November bis Ende Februar zu erfolgen.
- 1.13.2 Maßnahme 2: Abriss Stallgebäude (Flst. Nr. 440/3)**  
Bei Abriss des Stallgebäudes im Südwesten sind vorgezogen 2 Nisthilfen für den Feldsperling und ggf. für Quartierhilfen für Fledermäuse am angrenzenden Gehölz- oder Gebäudebestand anzubringen. Die Anzahl der Fledermauskästen wird im Zuge einer Untersuchung des Gebäudes vor dem geplanten Abriss auf Fledermausvorkommen festgelegt. Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Abriss des Stalles ein entsprechender Bericht mit Angaben zum Bestand sowie zu den Standorten der Ersatzquartiere vorzulegen.

### 1.13.3 Maßnahme 3: Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### 1.13.4 Maßnahme 4: Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Mischwasserkanal erfolgen.

### 1.13.5 Maßnahme 5: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

### 1.13.6 Maßnahme 6: Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse zu gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

### Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

#### Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und – maßnahmen nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB

### 1.13.7 CEF-Maßnahmen 7: Lebensraum Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Aufwertung des Lebensraumes der Feldlerche notwendig. Hierzu ist ein Ackerrandstreifen mit einer Breite von mind. 10 m und einer Fläche von mindestens 0,2 ha zu entwickeln.

Für die Anlage des Ackerrandstreifens sieht die Gemeinde Allmannsweiler das Flurstück 2006 Gmk. Bad Buchau vor. Das Grundstück liegt ca. 2,5 km nordöstlich von Allmannsweiler und wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Die Lage des Ackerrandstreifens innerhalb des Flurstücks ist variabel.

Als Ausgleich für den notwendigen Grünlandumbruch auf dieser Fläche soll eine Neuansaat von Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 515/2 Gmk. Allmannsweiler im Bereich eines geplanten Funkmastes erfolgen.

Der Ackerrandstreifen kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen,

wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation der Ackerrandstreifen nicht zu dicht wird, werden diese alle 3-5 Jahre umgebrochen. Der Umbruch der Fläche darf nicht vor dem 15.11. erfolgen. Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

##### **Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen**

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

##### **1.14.1 Pflanzgebot 1: Laubbaum auf öffentlicher Grünfläche**

An den im Bebauungsplan festgeschriebenen Standort ist auf der öffentlichen Grünfläche ein heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort ist verbindlich festgesetzt. Von dem festgesetzten Standort kann aus technischen Gründen (z.B. Leitungen) in der Lage abgewichen werden.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

##### **1.14.2 Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang für die Grundstücke 2 – 8 und 11 – 25. Für die Grundstücke 1, 9 und 10 sind jeweils zwei Bäume zu pflanzen. Bestehende Bäume können in Anrechnung gebracht werden. Die Baumpflanzungen für die Grundstücke 1, 9 und 10 sind zur besseren Ortsrandeingrünung und Erhaltung des Biotopverbunds mittlerer Standort zwingend auf der Ostseite der Grundstücke entlang der Straße Sandgrubäcker (Flst. Nr. 449) innerhalb der 4 m breiten nicht überbaubaren Fläche zu pflanzen. Standort entsprechend Planzeichnung. Von dem Standort kann bis zu 2 m abgewichen werden.

Für die Pflanzung der Bäume ist ein Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

**Pflanzliste**

Feld-Ahorn	-	(Acer campestre (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	-	(Acer platanoides)
Hainbuche	-	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	-	(Prunus avium)
Mehlbeere	-	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	-	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	-	(Tilia cordata)
Obsthochstämme in Sorten		

**Pflanzliste Landratsamt Biberach**

Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland (siehe separate Anlage)

**1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

**1.16 Von der Bebauung freizuhalten Flächen „Anbaubeschränkung Kreisstraße“**

(§ 9 (6) 10 BauGB i.V.m. § 22 StrG)

Die Flächen entlang der Kreisstraße K 7556 sind, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, von baulichen Anlagen jeglicher Art (Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO) freizuhalten (ausgenommen davon sind Einfriedigungen).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.



## 2. Hinweise

### 2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### 2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### 2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

### 2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

### 2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Sandgrubäcker III“,

### Gemeinde Allmannsweiler, Landkreis Biberach

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 Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 42°
Pulldach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptbaukörper.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

#### 2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

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

#### 3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

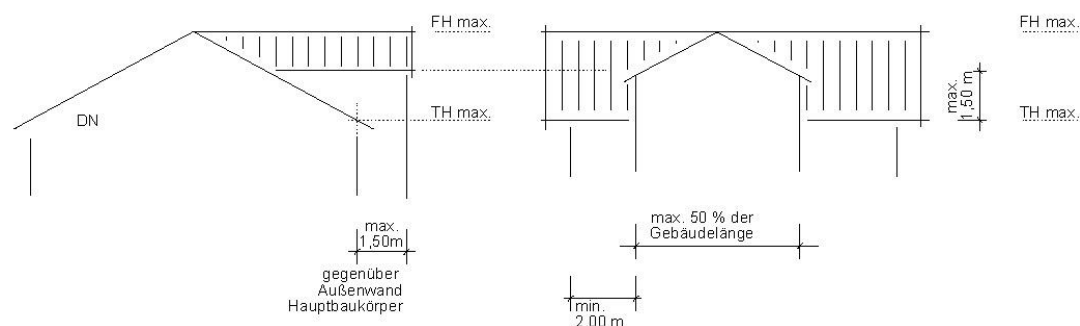
Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

#### Quer- und Zwerchgiebel



#### 5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

#### 6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen.

#### 7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung auszuführen. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

#### 8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen,

Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

**9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

**10. Verwendung offener Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

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

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden. Bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei selbstständige Gebäude die jeweils je Wohnung auf Ihrem Grundstück die entsprechende Anzahl an Stellplätzen nachweisen müssen.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

**13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

**14. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offener Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung
13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Allmannsweiler, den

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

Stefan Koch  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Sandgrubäcker III“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Sandgrubäcker III“

#### Gemeinde Allmannsweiler, Landkreis Biberach

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	09.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung	11.12.2019
<b>Billigungsbeschluss</b>	08.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung	24.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	01.04.2021 - 03.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.04.2021 - 03.05.2021
<b>Auslegungsbeschluss</b>	28.02.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	09.03.2022
- Öffentliche Auslegung	17.03.2022 – 19.04.2022
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	25.05.2023

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

Allmannsweiler, den \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Allmannsweiler, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister