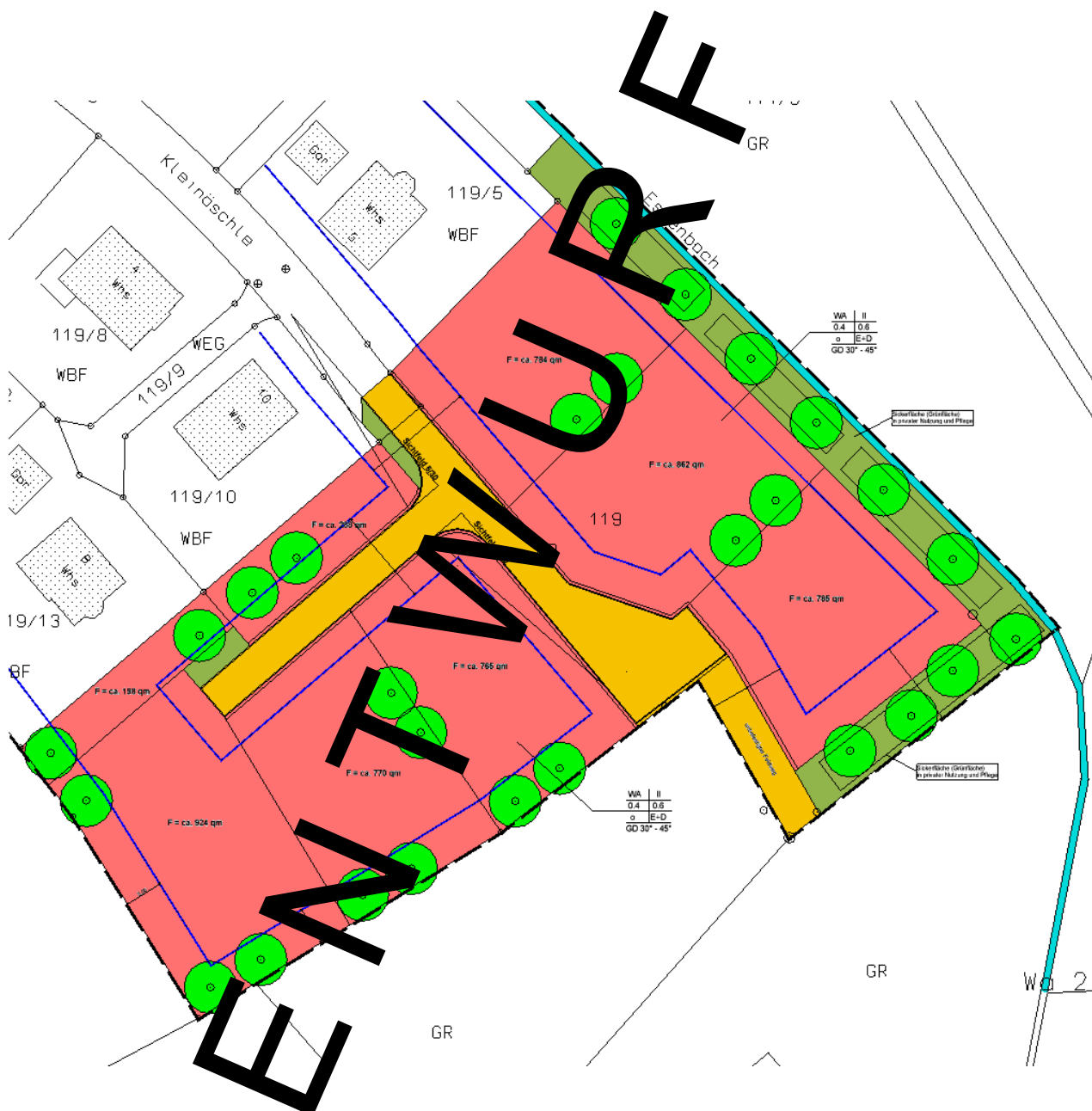


Änderung im vereinfachten  
Verfahren nach § 13 BauGB  
des Bebauungsplans

# „OBERDORF II“

in Sauldorf-Boll

## Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan



## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO	4
3 Satzung	9
4 Begründung – Sonstiges	11
5 Verfahrensvermerke	12

## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden  
Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung  
vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S358), zuletzt geändert durch Artikel 1  
des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl.Nr. 16, S319)
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Garagen und Stellplätze (§ 37 und 74 Abs. 2 LBO)**

Auf dem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze, für jede weitere Wohneinheit je 1 weiterer Stellplatz oder Garagenstellplatz auszuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt nicht als Stellplatz.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt von m darf nicht unterschritten werden.

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentl. Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mind. 0,70 m einzuhalten.

### **2.2 Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 LBO)**

Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme zu pflanzen bzw. zu erhalten, je Grundstück mindestens 2 Stück.

Bei Garagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (Fußweg und öffentl. Zufahrt) ist die Abstandsfläche (mind. 0,7 m lt. Ziff. 2) zu bepflanzen.

### **2.3 Dachform und -deckung (§ 11 und 74 LBO)**

- Dächer sind als geneigte Dächer (GD) auszubilden.

- Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung von 19 – 45°

- Dächer von Garagen mit einer Dachneigung von mindestens 19° herzustellen.

Die Dachdeckung darf nur mit kleinformatigem rotem, rotbraunen, braunen oder anthrazitem Material erfolgen; es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

## 2.4 Dachauf- und Einbauten (§ 74 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind in nachstehender Form und Abmessung zulässig:

- Dachgauben:

Breite der einzelnen Dachgaube max. m, Summe der Breiten der Einzelgauben max. ein Drittel der Dachlänge;  
Höhe der senkrechten Ansichtsflächen max. ein Viertel der senkrechten Dachhöhe.

Der Abstand von Ortgängen und Kehlen muß mind. 1 ,50 m betragen, der Abstand untereinander mind. 1 ,20 m.

- Dacheinschnitte:

Zulässig je Dachfläche nur ein Dacheinschnitt mit einer Breite von max. 3 m, sonstige Abmessungen sinngemäß wie Dachgauben.

- Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren:

müssen von Ortgängen und Kehlen Mindestabstände von 1,50 m haben.

## 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe – EFFH darf höchstens 0,50m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen. Die festgesetzte EFFH bezieht sich auf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Nachweis der EFFH ist im Bauantrag durch eine Schnittzeichnung zu erbringen.

## 2.6 Gebäudeaußenhaut (§ 74 LBO)

Die Außenhaut von Gebäuden ist überwiegend in mineralischem Putz auszuführen, Ausnahmen sind zulässig.

## 2.7 Garagen (§ 74 LBO)

Die Garagen sind in massiver Bauart auszuführen. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in ihrer Gestalt aufeinander abzustimmen.

2.8 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe, gemessen von der EFH bis zum Schnitt von Außenwand und Dachhaut darf betragen: Höhe des Erdgeschosses zuzüglich 0,80 m.

2.9 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Antenne zulässig.

2.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

2.11 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten dürfen nur angebracht werden, wenn sie nicht mehr als 0,15 m über die Wandfläche eines Gebäudes hervorragen und mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,0 m über das anstoßende Gelände reichen. Ihre Ansichtsfläche darf 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.12 Einfriedungen in dem Baugebiet (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen (z.B. Hecken, Mauern, Zäune) über eine Höhe von 1,00m über dem endgültigen Gelände sind unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50m zurück zu versetzen.

2.13 Grundwasserschutz (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- a. Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden flüssigen Stoffen verboten, ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der 19 a bis 19 1 WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) entsprechen.

- b. Zur Anreicherung des Grundwassers sind versiegelte Flächen so gering als möglich zu halten. Dies kann durch die Verwendung von Rasengitter- oder Rasenfugensteinen oder durch Einschottern von befestigten Flächen erreicht werden. Versiegelte Flächen sind, soweit die Topographie und der Untergrund dies zulassen, so anzulegen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickert.
- c. Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem nutzbaren Rauminhalt von mindestens 6 cbm vorzusehen.
- d. Die für die Versickerung von Regenwasser vorgesehenen Flächen, welche sich im Eigentum der Gemeinde und durch vertragliche Vereinbarung in der Pflege der Anlieger befinden, sind von diesen stets in einem Zustand zu halten, der dem vorgesehenen Zweck entspricht.

#### 2.14 Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens ist dieser während der Bauzeit ordnungsgemäß seitlich zu lagern und bei längerer Lagerzeit zu begrünen. Danach ist er wieder anzudecken.

#### 2.15 Abfallbeseitigung

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Zu diesem Zweck ist die Höhenlage des geplanten Bauvorhabens, bezogen auf Normalnull, mit der Gemeinde bzw. deren Bevollmächtigten abzustimmen und in den Bauvorlagen darzustellen.

Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden. Es darf nur nicht vermittelbares Aushubmaterial auf die Aushubdeponie abgelagert werden.

## 2.16 Lasten für Grundstückseigentümer

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.



### **3. Satzung**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf die Änderungen des Bebauungsplanes "Im Oberdorf" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Oberdorf II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom .....

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Im Oberdorf II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom .....

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

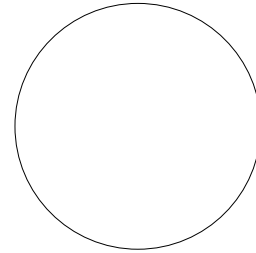
**GEMEINDE SAULDORF**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Oberdorf II“ in Sauldorf-Boll**

---

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Im Oberdorf II" der Gemeinde Sauldorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sauldorf, den .....



.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

(Dienstsigel)

#### **4. Begründung – Sonstiges**

Die Änderungen der oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften wurden erforderlich, da die Bauvorschriften aus dem Jahr 1996 nichtmehr zeitgemäß waren.

Änderungen wurden bei der Dachneigung und Dachfarbe, sowie bei der Außenhaut vorgenommen.

Außerdem wurden Bestimmungen zu den Einfriedungen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) ergänzt und die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe ergänzt.

Zur Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe war bisher die Absprache mit der Gemeinde erforderlich. Dies wurde an andere Bebauungspläne der Gemeinde Sauldorf angepasst.

## 5. Verfahrensvermerke

- 5.1 **Änderungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) und die gleichzeitige Billigung des Änderungsentwurfs (gem. §§ 13, 2 Abs. 1 i.V.m. §2 Abs. 4 BauGB)**  
Der Änderungsbeschluss mit gleichzeitiger Billigung des Änderungsentwurfs vom 17.02.2021 erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2021. Der Beschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Sauldorf, den 04.03.2021

.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

- 5.2 **Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**  
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 08.04.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 04.03.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.03.2021 bis 08.04.2021 (Änderungsbeschluss vom 25.02.2021, Bekanntmachung am 04.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sauldorf, den 01.04.2021

.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

- 5.3 **Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sauldorf, den .....

.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

**GEMEINDE SAULDORF**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Oberdorf II“ in Sauldorf-Boll**

---



**5.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom 17.02.2021

Sauldorf, den .....  
.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

**5.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Oberdorf II" in der Fassung vom 17.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sauldorf, den .....  
.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

**5.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberdorf II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den .....  
.....  
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.