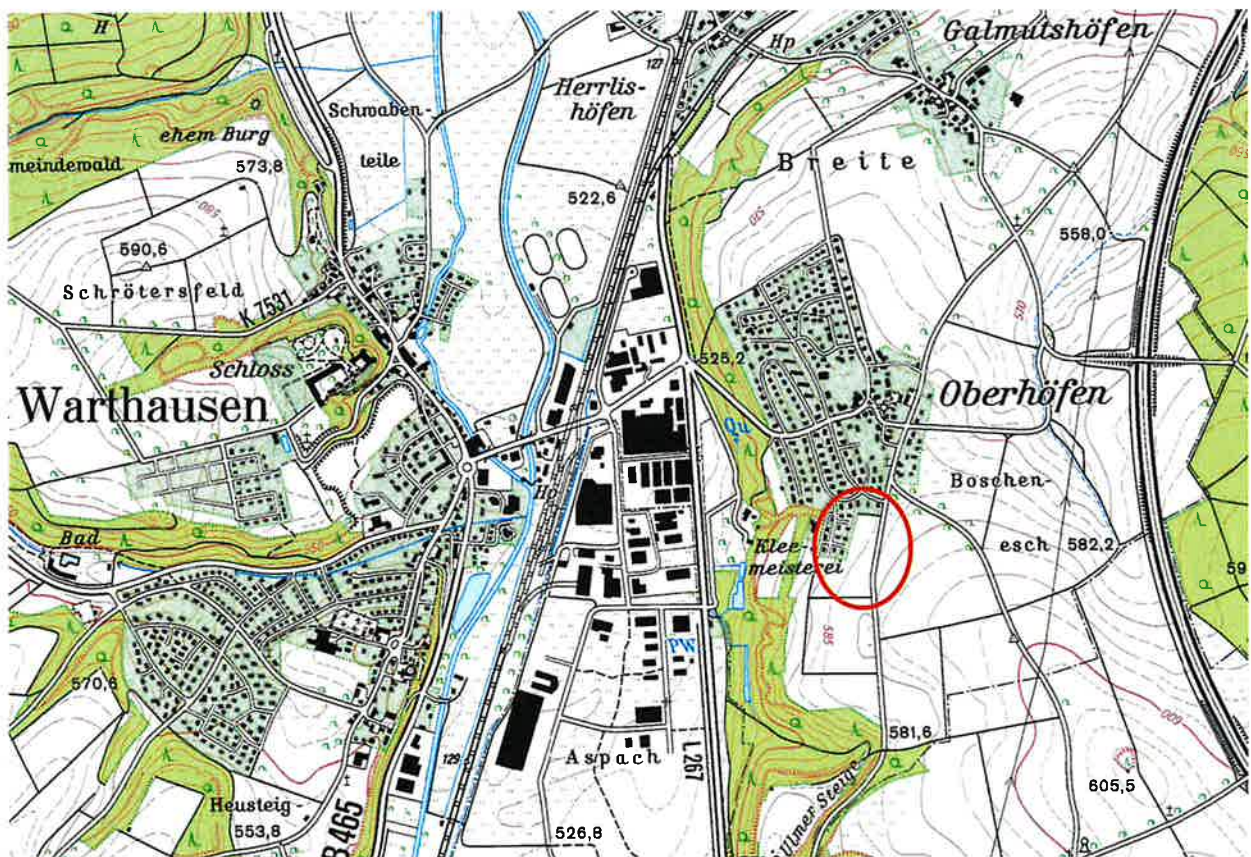


# GEMEINDE WARTHAUSEN



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

Fassung vom: 23.01.2023



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen in öffentlicher Sitzung am 23.01.2023 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ als Satzung beschlossen.

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Ulmer Steigesch III“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 23.01.2023
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.01.2023

### § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

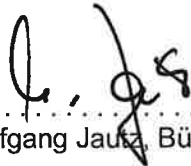
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Warthausen, den 24.01.2023

  
.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

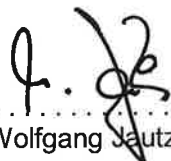
## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.01.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den 24.01.2023

  
.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

### 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.

Bei aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Gestaltung der Fassaden und des Daches einheitlich aufeinander abzustimmen.

#### 1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag.

Widerkehren und Dacheinschnitte sind zulässig.

Anbauten und Nebengebäude incl. Garagen und Carports sind zulässig mit

- zum Hauptgebäude ansteigenden Pultdach mit mind. 12° Dachneigung oder
- mit Satteldach, Dachneigung mind. 18° oder
- Flachdach

Dachaufbauten für Oberlichter sowie technische Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

#### 1.4 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

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

Unbeschichtete Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

#### 1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Warthausen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherrn, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

**Stützmauern** sind zulässig bis 0,8 m Höhe. Als Mindestabstände sind einzuhalten: 3,0 m zur Grundstücksgrenze und 6,0 m zwischen zwei Stützmauern. Ausnahme: Bei Garagenzufahrten entfällt der Grenzabstand und die Höhe der Stützmauer darf bis zum bestehenden Geländeniveau des Nachbargrundstücks mit einer Höhe von max. 1,50 m geführt werden.

Stützmauern sind zulässig als Betonmauern, Trockenmauern aus kleinformatigen Steinen (sichtbare Seitenlänge < 0,3 m) oder als Palisaden.

#### 1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen: Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

Zulässig sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände bis maximal 1,0 m Höhe.

Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

#### **1.7 Aufschüttungen / Abgrabungen**

**§ 74 (3) 1 LBO**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

#### **1.8 Stellplatznachweis**

**§ 74 (2) 2 LBO**

Für die Ausweisung der Stellplatz-Verpflichtung gilt die gemeindliche Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

#### **1.9 Antennen**

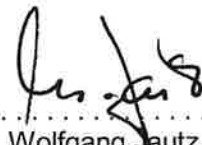
**§ 74 (1) 4 LBO**

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

## 2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.01.2023
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 23.01.2023

Warthausen, den 24.01.2023



.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB



## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha, mit den Flurstücken Nr. 907/1, 906, 910, 912, 913 und 916.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 903/19, 903/20 und 903/21,
Im Osten	durch eine landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 2182,
Im Süden	durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1,
Im Westen	durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 919/1-4 und durch Teilflächen der Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919 sowie durch das Baugebiet auf Flurstück Nr. 910 „Ulmer Steigesch II“.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Warthausen – Ortsteil Oberhöfen. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Besitz der Gemeinde sind.

Nördlich grenzt der Planbereich an den bestehenden Siedlungsbereich, das Baugebiet „Ulmer-Steigesch“, westlich das Baugebiet „Ulmer Steigesch II“.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um ca. 5 m an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



Luftbild (unmaßstäblich)

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den Dachformen geneigte Dächer in Anlehnung an die Bestandsbebauung zu. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Bauvorschriften zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Die Bauvorschriften zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugänge sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu: Da der öffentliche Personennahverkehr in Ortsteil Oberhöfen nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Dieser Mehrbedarf kann voraussichtlich im Straßenraum nicht abgedeckt werden. Für die Ausweisung der Stellplatz-Verpflichtung gilt daher die gemeindliche Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 23.11.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 20.12.2021 bis 28.01.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 19.09.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 30.09.2022 lag der Bebauungsplan vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Warthausen, den 24.01.2023

  
.....  
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 23.01.2023

Planer:



### Rainer Waßmann

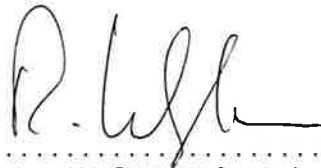
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 24.01.2023

  
.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ulmer Steigesch III“

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat  | am         | 23.11.2021               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB  | am         | 10.12.2021               |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  | am         | 10.12.2021               |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB  | vom<br>bis | 20.12.2021<br>25.01.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat   | am         | 19.09.2022               |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen   | am         | 30.09.2022               |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 08.09.2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom<br>bis | 10.10.2022<br>11.11.2022 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         | 23.01.2023               |

Warthausen, den 24.01.2023

  
.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 23.01.2023 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den 24.01.2023

  
.....  
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 03.02.2023

Warthausen, den 06.02.2023

  
.....  
(BÜRGERMEISTER)