

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Vorentwurf

1. Bebauungsplan „Ozetweiher II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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 und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) und beim Pultdach ist zu messen 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. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Pultdächer:

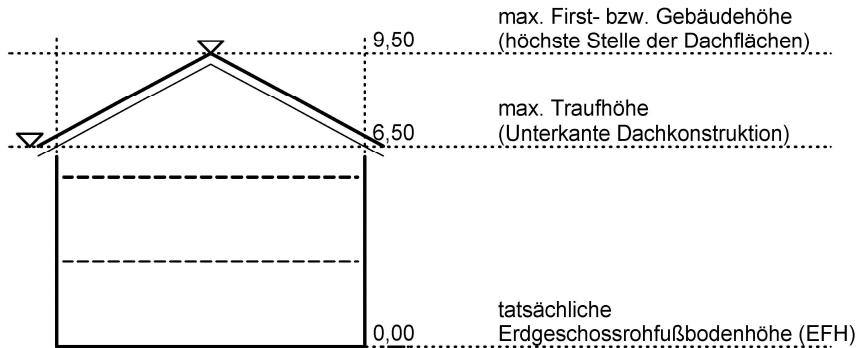
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

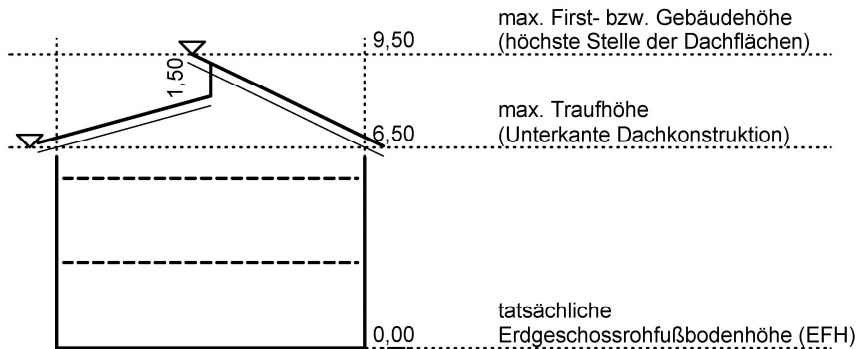
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 7,00 m

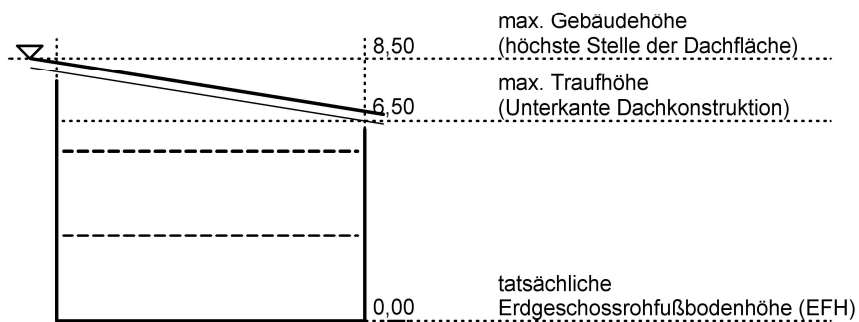
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



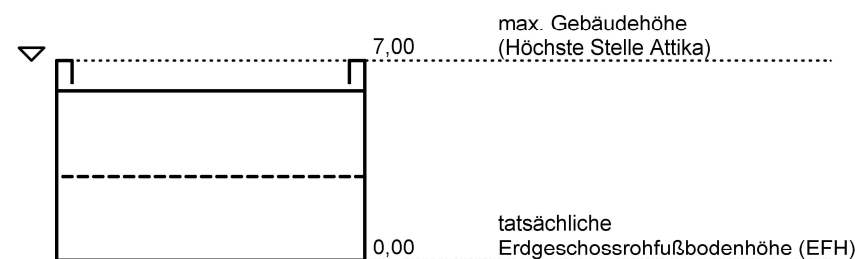
mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a1 = abweichende Bauweise 1:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 30,00 m begrenzt.

a2 = abweichende Bauweise 2:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.5 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m und zu elektrisch mit Fernbedienung öffentbaren Garagentoren ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.8 **Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiet WA1

Für die einzelnen Teilgebäude von Reihenhäusern ist max. 1,0 Wohneinheit zulässig.

Teilgebiet WA2

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

1.9 **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Versickerung und Rückhaltebecken

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und entsprechend zum Zweck der oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und dem Versickerungsbecken im Westen des Geltungsbereichs zuzuführen und zu versickern.

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Es sind die Arten der Pflanzliste unter 1.11.1 zu verwenden.

1.11.1 Pflanzliste

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

1.12 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung 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 Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so 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. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

- *wird im weiteren Verfahren verifiziert* -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes, sämtliche Auffüllungen und Abgrabungen sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.

2 Hinweise

2.1 Altlasten

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu informieren.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Erdaushub

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen und zu lagern. Die Wiederauftragung des Oberbodens soll nach Möglichkeit auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer Ackerfläche geschehen.

2.4 Denkmalschutz - Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktaages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Untere Wiesen" (Weitere Schutzzone, Zone III / III A). Die Verbote der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell 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) in der aktuellen Fassung 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

2.7 Zisternen

Die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) durch den Einbau einer Zisterne zur Regenwassersammlung wird empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Ozetweiher II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

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 M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Es sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° - 45°,
Pulldächer mit einer Neigung von 5° - 25° und
Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.

Bei versetzten Pulldächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach)
darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen
oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung
auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

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

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind in roten, braunen, grauen bis schwarzen,
nichtglänzenden und -reflektierenden Materialien einzudecken.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht
zulässig. Beschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in
der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert
zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtläche von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.

Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Dachaufbau (Gaubenfirst, bzw. höchster Punkt), vertikal gemessen, beträgt mindestens 1,00 m. Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m zur Giebelwand heranreichen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen um max. 1,50 m überschritten werden.

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.

5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Häuser in Hausgruppen und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Materialwahl, Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung sind aufeinander abzustimmen.

6. Ausrichtung der Fenster (§ 74 (1) 1 LBO)

Fenster sind im stehenden Format anzuordnen.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen.

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen (tote und lebende) darf die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

8. Sichtschutzwände (§ 74 (1) 3 LBO)

Sichtschutzwände sind nur aus Holz und Bepflanzung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen min. 2,00 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsanlagen einhalten.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Stauräume vor Garagen sind außerhalb der Einfriedung zu belassen.
Aneinander angrenzende Garagenvorplätze oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

10. Mülltonnenstandplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Mülltonnenstandplätze sind mit einem Sichtschutz entsprechend den Regelungen zu Einfriedungen zu umgeben.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 0,50 m ist 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 Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- 12. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Programmkabel möglich ist.
- 13. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 14. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2a BauGB)**
Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.5 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen.
- 15. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen.
Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.
Der Stauraum vor der Garage darf angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt.
- 16. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
1. Dachform und Dachneigung
 2. Dacheindeckung
 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 4. Quer- und Zwerchgiebel
 5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
 6. Ausrichtung der Fenster
 7. Einfriedungen
 8. Sichtschutzwände
 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
 10. Mülltonnenstandplätze
 11. Aufschüttungen und Abgrabungen
 12. Außenantennen
 13. Niederspannungsfreileitungen
 14. Abstandsflächen der Gebäude
 15. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 27.07.2023

Königseggwald, den 27.07.2023

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

Roland Fuchs
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Ozetweiher II“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Ozetweiher II“,

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Aufstellungsbeschluss	12.12.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	20.12.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	22.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	13.01.2023
Billigungsbeschluss	27.07.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	04.08.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.08.2023 – 08.09.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.08.2023 – 08.09.2023
Entwurfsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs	
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

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

Königseggwald, den _____

Ortsübliche Bekanntmachung

Bürgermeister

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Königseggwald, den _____

Bürgermeister