

GEMEINDE  
LANDKREIS

SALEM  
BODENSEEKREIS

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## „PARKPLATZ AFFENBERG“

Affenberg Mendlishausen GmbH  
Gemeinde Salem

Stand 15.03.2016

BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

**Träger der  
Bauleitplanung:**        **GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1  
88682 Salem

**Auftraggeber:**        **AFFENBERG MENDLISHAUSEN GMBH**

Mendlishauserhof 1  
88682 Salem

**Auftragnehmer:**    **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6            Telefon 0 7731 / 799930  
78247 Hilzingen                Telefax 0 7731 / 799937

**Stand:**                **Vorentwurf SALEM**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A RECHTSGRUNDLAGEN**

### **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 1 Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
- 2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
- 3 Weitergehende Empfehlungen
- 4 Ausnahmen und Befreiungen
- 5 Ordnungswidrigkeiten

### **C. HINWEISE**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 3 Umweltbericht

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.) I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 201) m.W.v. 01.03.2015.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 L S. 58).

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### 1. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1. Als Einfriedigung sind ausschließlich lebende Einfriedigungen, wie Hecken, zulässig.

### 2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.1. Sickerschachtanlagen sind nicht gestattet. Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser muss über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

2.2. Mit Ausnahme der Erschließungsstraße sind die befestigten Flächen als wasserdurchlässige Beläge, wie Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Schotterdecke, auszubilden. Anfallendes Oberflächenwasser ist in die angrenzenden Vegetationsflächen abzuleiten.

### 3. Bodenaushub / Geländeänderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf die natürliche Geländemorphologie maximal bis zu einer Höhe von xx m über dem natürlichen Gelände, verändert werden. *Die exakte Höhenangabe erfolgt im weiteren Verfahren, nach erfolgter Straßenplanung durch das Büro Reckmann, Owingen.*

### 4. Weitergehende Empfehlungen

4.1. Bei der Verwendung der Baustoffe ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.

4.2. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und möglichst extensiv, unter Verzicht von Dünger und Stoffen zur Bodenverbesserung, zu pflegen. Aus Gründen des Umweltschutzes ist auf torfhaltige Produkte zu verzichten.

4.3. Die Anlage von Kleinbiotopen, wie Laub- und Reisighaufen, Lesesteinhaufen etc. wird im Sinne des Artenschutzes begrüßt.

## 5. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen regelt § 56 LBO.

## 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten regelt § 75 LBO.

## C HINWEISE

(§ 9 Abs. 7)

### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“, mit seinem Rechtsplan und den Textlichen Festsetzungen, wird hingewiesen.

### 3. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht, als Bestandteil der Satzung, wird hingewiesen.

Salem, den 15.03.2016

.....  
Manfred Härle

Bürgermeister

*Schirmer*  
.....

Beate Schirmer

Planerin