

# TEIL I : TEXTEIL MIT PLANZECHENERKLÄRUNG

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 123 BauVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
- 1.1.1 Gewerbegebiet § 9 BauVO
- 1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:
  - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:
  - 1. Tierheime
- 1.1.1.3 Arbeitsplatzkennzeichnung im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauVO folgende Nutzungen § 9 (1) BauVO
  - 1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauVO:
  - 1. Wohnungen für Aufwarte- und Betriebszwecke sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und im Bereich der Grundstücksgrenze angeschlossen sind.
  - 2. Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke,
  - 3. Vergnügungsanlagen.
- 1.1.1.5 Art der Betriebe und Anlagen:
  - 1. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Größe oder Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die im Gewerbegebiet abzuführenden Tätigkeiten (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 bis 14 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG) nicht die im Gewerbegebiet abzuführenden Tätigkeiten (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 bis 14 des BImSchG) übersteigt.

Tab. 1: Richtungssektoren für die Zusatzkontingente

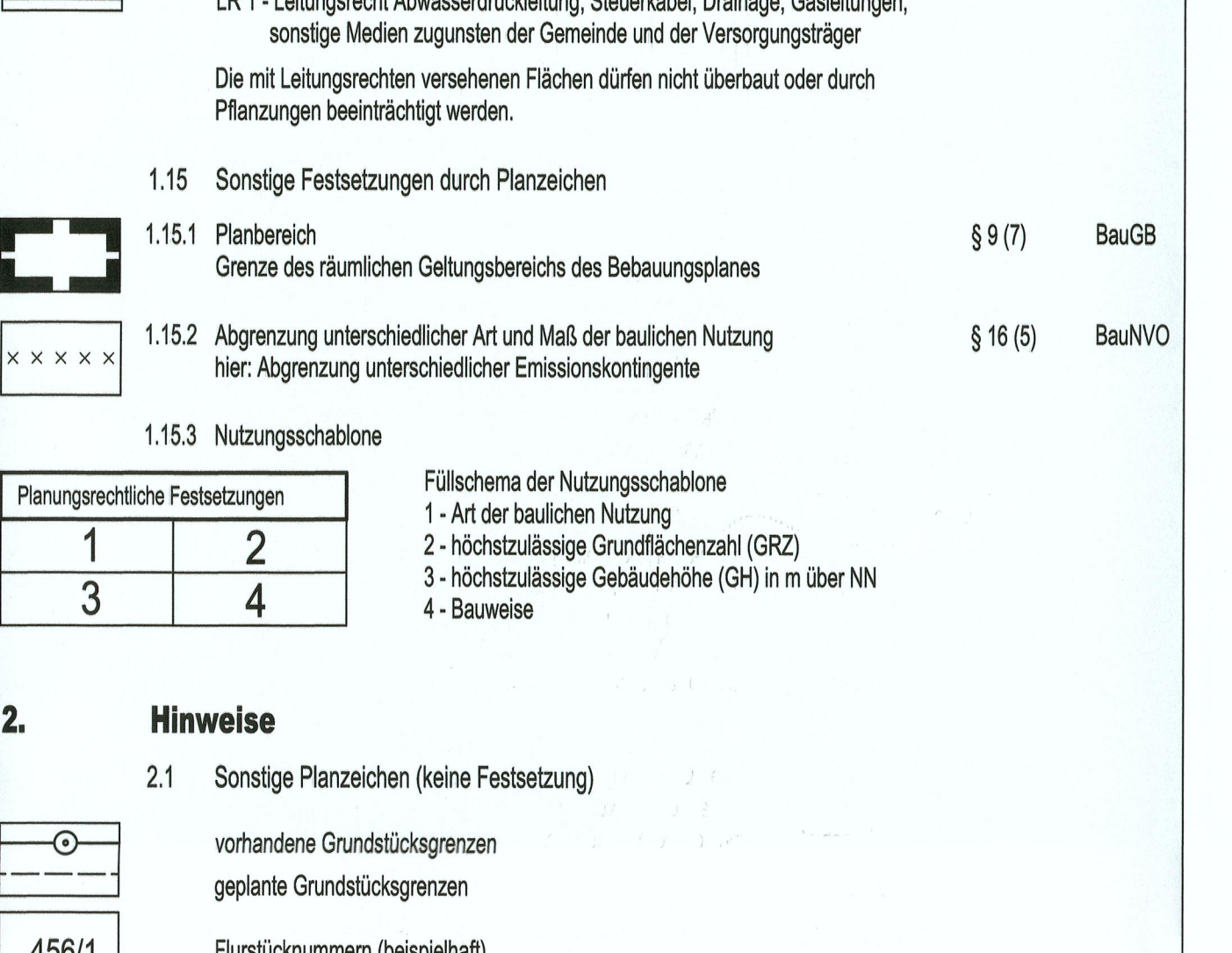
Sektor	Anfang	Endzeit	EK_AusT (dB(A))	EK_AusN (dB(A))	EK_AusW (dB(A))
A	> 345	60	0	0	0
B	> 150	150	12	7	7
C	> 150	165	6	0	0
D	> 165	345	13	8	8

Tab. 2: Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1	BauGB
GH 553,00	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN	§ 18 (2)	BauVO
a	abweichende Bauweise	§ 18 (2) 4	BauVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 18 (2) 1 BauVO
- 1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN § 18 (2) 4 BauVO
- 1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
- 1.3.1 abweichende Bauweise § 18 (2) 4 BauVO
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB
- 1.4.1 Baugrenzen § 23 (1) 3 BauVO
- 1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 22 (5) BauVO
- 1.5 Verkehrskontingente § 9 (1) 11 BauGB
- 1.5.1 öffentliche Verkehrsstellen § 9 (1) 11 BauGB
- 1.5.2 öffentliche Verkehrsgrünflächen § 9 (1) 11 BauGB
- 1.6 Flächen für Garagen § 9 (1) 14 BauGB
- 1.7 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
- 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB
- 1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB
- 1.9.1 öffentliches Regenwasser-Rückhaltebecken § 9 (1) 14 BauGB
- 1.9.2 öffentliches Regenwasser-Versickerungsbecken § 9 (1) 14 BauGB
- 1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- 1.10.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- 1.11 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
- 1.11.1 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 9 (1) 20 BauGB
- 1.11.1.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- 1.11.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 25a BauGB

- 1.11.1.3 Pflanzgebot 1 § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.11.1.4 Entschärfung von einzelnen, lokal geplanten Bepflanzungen v.a. entlang der nord-westlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.11.1.5 Anlage von Versickerungsräumen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.11.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.11.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.11.4 Pflanzgebot 1 § 9 (1) 20, 25a BauGB
- 1.12 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB
- 1.13 Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB
- 1.14 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR-FRR) § 9 (1) 21 BauGB
- 1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen § 18 (2) BauVO
- 1.15.1 Planzeichen § 9 (1) 13 BauGB
- 1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauVO
- 1.15.3 Nutzungstabellen § 16 (5) BauVO



- ## 2. Hinweise
- 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung) § 9 (1) 20, 25a BauGB
  - 2.2 Unterirdische Leitungen § 9 (1) 12 BauGB
  - 2.3 Feuchtbodenarchäologie § 9 (1) 14 BauGB
  - 2.4 Wasser- und Bodenschutz § 9 (1) 14 BauGB
  - 2.5 Immissionsschutz § 9 (1) 15 BauGB
  - 2.6 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

- ## 2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- ### Rechtsgrundlagen
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 98, 103)
- ### Räumlicher Geltungsbereich
- Der räumliche Geltungsbereich der Ortslichen Bauvorschriften ist in der Karte der Ortslichen Bauvorschriften festgelegt.
- ### 1. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)
- 1.1 Außen Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
  - 1.2 Dachdeckung § 74 (1) 1 LBO
  - 1.3 Gestaltung der unüberbauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO
  - 1.4 Werbeflächen § 74 (1) 2 LBO

- 2.5 Regenwasser § 74 (1) 3 LBO
- 2.6 Wasserversorgung § 74 (1) 3 LBO
- 2.7 Abwasser § 74 (1) 3 LBO
- 2.8 Mithrascher Wirkungsbereich § 74 (1) 3 LBO
- 2.9 Telekom § 74 (1) 3 LBO
- 2.10 Leihgaben der Bauweise § 74 (1) 3 LBO
- 2.11 Höhenangaben § 74 (1) 3 LBO
- 2.12 Geotechnik § 74 (1) 3 LBO
- 2.13 Ausgleichsmaßnahmen K1 § 74 (1) 3 LBO
- 2.14 Lärmvorschriften § 74 (1) 3 LBO
- 3. Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen § 74 (1) 3 LBO

### VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Beschreibung	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	09.07.2012
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	13.07.2012
3.	Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	15.07.2012
4.	Folgebeteiligung der Öffentlichkeit	30.07.2012
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbestimmungen durch den Gemeinderat	02.08.2013
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	17.12.2012
7.	Örtliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 17.12.2012 gem. § 9 (2) BauGB	02.02.2013

### Bekanntmachung "Taesch II" Teilbereich IV

Nr.	Beschreibung	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	24.04.2017
2.	erneute Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	23.07.2018
3.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	05.05.2019
4.	erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	27.05.2019
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbestimmungen durch den Gemeinderat	14.12.2018
6.	erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 25.10.2018 gem. § 9 (2) BauGB	08.08.2019
7.	Örtliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i.d. Fassung vom 25.10.2018 gem. § 9 (2) BauGB	04.09.2019
8.	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (1) LBO	11.09.2019

Die fachliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der Ortslichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 11.03.2019 überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ummendorf, den 11.03.2019  
Bürgermeister

Ummendorf, den 11.03.2019  
Bürgermeister

Ummendorf, den 11.03.2019  
Bürgermeister

### GEMEINDE UMMENDORF

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "ESPACH IV - TELBECK II"

M 1:1000

PLANNERSBEREICH: RAINER WOLLMANN  
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Ummendorf  
PROJEKTLEITER: Rainer Wolmann  
Bauherr: Rainer Wolmann  
Stand: 05.03.2019

1.1 Außen Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.2 Dachdeckung § 74 (1) 1 LBO

1.3 Gestaltung der unüberbauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

1.4 Werbeflächen § 74 (1) 2 LBO

2.1 Begründung der Ortslichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2019