

Gemeinde Altheim
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Spitzloch“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 15.01.2026

-Entwurf-

15.01.2026

Gemeinde Altheim
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Spitzloch“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom
22.12.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6
des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB § 1(5) und (6) BauNVO § 8 und §11 BauNVO
2.1.1	GE	<p>Gewerbegebiet nach § 8(1) BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8(2)1 und 2 BauNVO</p> <p>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8(2)1 BauNVO sind nur zulässig soweit die Regelvermutungsgrenze des §11(3) BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird.</p> <p>Die Nutzungen nach § 8(3)1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nur ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Die Ausnahmen nach § 8(3)2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie nach § 8(3)3 BauNVO, Vergnügungsstätten, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.</p>
2.1.2	Emissionskontingente	<p>Innerhalb des Gewerbegebietes (GE ca.14.500 m²) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1(4)2 BauNVO):</p> <p>tags/nachts: (Werte werden nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt).</p> <p>Der maßgebliche Immissionsort befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 328 (Riedlinger Straße 34.)</p>
2.1.3	SO Sporthalle	<p>Sonstiges Sondergebiet nach § 11(1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Sporthalle</p> <p>Zulässig ist die Errichtung einer Sporthalle mit den erforderlichen Nebenräumen und -Anlagen, wie Zuschauerbereich, Umkleiden, sanitären Anlagen, Geräteräumen, Abstellräumen, etc. sowie KFZ-Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und gestalteten Freianlagen mit Ausstattung.</p>

2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,6	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
		Die zulässigen Grundflächen dürfen mit den in § 19(4)1.- 3. BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2.2.2	Geschossflächenzahl z.B. GFZ 1,8	Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen z.B. GH max. 12,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) - bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First - bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Oberkante der Attika
		Mit technisch bedingten Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc. darf die max. Gebäudehöhe um max. 3,0 m auf max. 10% der Gebäudegrundfläche überschritten werden.
2.2.4	Höhe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen darf die jeweils festgesetzte max. Gebäudehöhe nicht überschreiten.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9(1)2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	o	Offene Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	a L 70 m	Abweichende Bauweise im Sinn der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung für die Gebäude auf max. 70 m (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.3	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. ----- (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3.5	Nebenanlagen	Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
2.4	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
2.4.1		Öffentliche Verkehrsflächen (siehe zeichnerischer Teil)
2.4.2	F	Fußweg (siehe zeichnerischer Teil)
2.4.3		Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitflächen für Straßenbegleitgrün (siehe zeichnerischer Teil) Grundstückszufahrten sind über diese Begleitflächen zulässig.
2.4.4	Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ----- (siehe zeichnerischer Teil)
2.5	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9(1)14 BauGB Retentionsbecken  Fläche für die Rückhaltung des auf den Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. (siehe zeichnerischer Teil) Die Bereiche sind als offene, begrünte Mulden anzulegen. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig.

2.6	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB
		Öffentliche Grünflächen Ortsrandeingrünung (siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a(3) BauGB § 9(1)20 und 25a BauGB
2.7.1	Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen	<p>PfG 1 </p> <p>Pflanzgebot 1 für mittelkronige Bäume als Baumreihe auf den Begleitflächen für Straßenbegleitgrün, gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Astansatz mind. 2,8 m Höhe, Sicherung mit Zweibock.</p> <p>Die Bäume sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Der Standort der Bäume darf innerhalb der jeweiligen Straßenbegleitfläche um max. 3,0 m abweichen.</p>
	PfG 2 	<p>Pflanzgebot 2 für mittel- bis kleinkronige Bäume zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet Sporthalle, gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Zweibock.</p> <p>Die Bäume sind im Zuge spätestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Sporthalle zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Der Standort der Bäume darf um max. 3,0 m abweichen.</p>
	PfG 3 	<p>Pflanzgebot 3 für heimische Sträucher in Form einer lockeren Hecke zur Ortrandeingrünung gem. Pflanzliste im Anhang</p>

(siehe zeichnerischer Teil)

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm
Pflanzung 2-reihig im Dreiecksverband,
Abstand in und zwischen den Reihen 1,50 m,

Für die Hecke sind mind. fünf verschiedene Arten
gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden und in
Gruppen mit jeweils 3-5 Sträuchern zu pflanzen.
Insgesamt sind mind. 30% dornige Gehölze zu
verwenden.
Nadelgehölze sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Sträucher sind im Zuge der Erschließungsmaß-
nahmen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu
unterhalten. Abgehende Gehölze sind mit
Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

PfG 4

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur
Ortsrandeingrünung, angrenzend an die
Landesstraße L 277, sind mit gebietsheimischen
kräuter- und blumenreichen Saatgutmischungen
einzusäen und extensiv durch zweischürige Mahd zu
bewirtschaften. Das Mahdgut ist abzuräumen.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist
auf diesen Flächen nicht zulässig

2.7.2 Pflanzgebote
auf privaten Flächen

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 1.000 m²
Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger,
heimischer Laubbaum gem. den Pflanzlisten im
Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und
bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang
zu ersetzen.

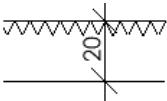
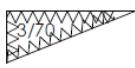
Mind. 15 % der Grundstücksflächen sind mit
offenem, oder bewachsenem Boden als
Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-
schüttungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

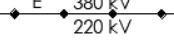
2.7.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen
sind dauerhaft extensiv zu begrünen, Stärke der
Substratschicht mind. 8 cm.
Für die Dachbegrünung ist artenreiches heimisches
Saatgut, z.B. „Dachbegrünung 18“ von Rieger-
Hofmann mit Beimischung von Sedumsprossen, zu
verwenden.

2.7.4 Regenwasser-
Bewirtschaftung

Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen-
und Dachwasser muss auf den Grundstücken, auf
denen es anfällt, in Retentionsräumen zurück-
gehalten werden und darf nur verzögert an den
gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet
werden.
Aus Gründen des Gewässerschutzes darf
unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die
Dacheindeckung nicht verwendet werden.

2.7.5	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen) zu begrenzen.
		Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind ausschließlich wasser durchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden, für Zufahrten und sonstige befestigte Flächen soweit es betriebsbedingt möglich ist.
2.7.6	Insektschutz Außenbeleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunktshöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden. Die Beleuchtungsintensität ist von Anfang April bis Ende September im Zeitraum zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
2.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9(1)21 BauGB
		<p>Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten der Gemeinde Altheim</p>  <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen freizuhalten.</p>
2.9	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	§ 9(1)24 und (6) BauGB
2.9.1	Anbauverbotszone	<p>Auf den an die Landesstraße L 277 angrenzenden Flächen sind bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen ab dem Fahrbandrand der Landesstraße, Gebäude, Garagen und Stellplätze, sowie sonstige bauliche Anlagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Anlagen zur Außenwerbung nicht zulässig.</p>  <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.9.2	Sichtfelder	<p>An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Straße „Auf der Röße“ sind die eingetragenen Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von allen ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Bäume, als Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m sind in den Sichtfeldern zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> 

2.10	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9(3)1 BauGB
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der Höhe des an das Grundstück angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.
2.11	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der Nutzung (siehe zeichnerischer Teil)
		
2.12	Planbereich	§ 9(7) BauGB
		 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Spitzloch“ (siehe zeichnerischer Teil)
3.	Nachrichtliche Übernahme	§ 9(6) BauGB
		 Elektrische Hochspannungsleitung 380 KV/220 KV mit Schutzzone (siehe zeichnerischer Teil) (Schutzzone und Höhenvorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt)

4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO und § 75(3)2 LBO

4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74(1)1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD – PD - FD	Für die Gebäude sind als Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 0° - 30°	Für die Dächer der Gebäude sind Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74(1)3 und (3)1 LBO
4.2.1	Gelände-veränderungen	Flächige, über das Baugrundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeveränderungen zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube sind bis 30 cm Höhe zulässig. Sonstige Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsflächen, die Gebäude und an die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen oder Abgrabungen, bzw. mit Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
4.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedungen sind zulässig: Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschendrahtzäune, sowie Metallzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,80 m betragen. Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Gabionen, u.ä. und Photovoltaikzäune sind nicht zulässig. Mit den Einfriedungen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
4.3	Werbeanlagen	§ 74 (1)2 LBO Werbeanlagen sind an den Fassaden der Gebäude und auch freistehend zulässig.

Hinweis:

Die zulässige Höhe der Werbeanlagen ist in Ziff. 2.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

Im Gewerbegebiet sind je Betriebsstätte max. 3 Werbeanlagen zugelassen.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 10 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

5. Hinweise

5.1	Denkmalschutz	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>
5.2	Baugrund	<p>Für das Plangebiet wurde durch die Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH Baugrund Süd im Jahr 2008 ein geotechnisches Gutachten erstellt.</p> <p>Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Aue- und Fließbereich des Biberbaches und der Donau.</p> <p>Der Boden unterhalb des Mutterbodens besteht aus Torf- und Seekreideschichten, darunter schließen Aueablagerungen an. Der tiefere Untergrund wird von Schmelzwasserkiesen und späteiszeitlichen Beckenablagerungen gebildet. Mutterboden, Seekreide- und Torfschichten sind für die Gründung der Gebäude nicht geeignet, Aueablagerungen sind nur gering tragfähig und setzungsempfindlich.</p> <p>Schmelzwasserkies und Beckenablagerungen bilden einen gut tragfähigen Baugrund, wurden bei den Baugrunderkundungen jedoch erst in Tiefen von 7,40 bis 8,70 m angetroffen, sodass von einer Tragwerkgründung auf Pfählen auszugehen ist.</p> <p>Es wird daher ausdrücklich empfohlen, im Bereich des Gewerbe- und des Sondergebietes detaillierte, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein fachkundiges Ingenieurbüro durchzuführen.</p>

5.3	Abwasser	
5.3.1	Schmutzwasser	<p>Das anfallende Schmutzwasser muss aufgrund der Höhensituation im bestehenden Ortsnetz per Hebwerk in den Mischwasserkanal befördert werden.</p>
5.3.2	Niederschlagswasser	<p>Die im Plangebiet anstehenden Seekreide- Torf- und Auesandlagen sind für eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet.</p> <p>Nur die sehr tief liegenden Schmelzwasserkiese sind grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen. Diese Schicht ist, den Angaben im Geotechnischen Gutachten zufolge, vollständig mit Wasser gefüllt. Zudem liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor, sodass auch hier eine Versickerung nicht möglich ist.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.</p> <p>Das auf den Dachflächen der Gebäude und auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen gelten folgende Vorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß DWA-A 117 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche - Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, - Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf in den Mischwasserkanal - Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf in den Mischwasserkanal <p>Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet. (Die Vorgaben werden nach Vorliegen der Erschließungsplanung konkretisiert und ergänzt.)</p> <p>Auf Flächen, die in Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p> <p>Dachinstalltionen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.</p>

		<p>Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.</p>
5.4	Schutz vor Schäden durch Überflutungen infolge Starkregen	<p>Zum Schutz vor Schäden infolge Starkregens sind bei Entwässerungseinrichtungen, die unter der Rückstauoberfläche des Abwasserkanals liegen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Einbau einer Hebeanlage oder Einbau von Rückstauklappen.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, erdberührte Wände und Bodenplatten wasserundurchlässig auszuführen.</p>
5.5	Grundwasser	<p>Sollte bei den Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.</p>
5.6	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten.</p> <p>Wird der Oberboden länger als zwei Monate in gelagert sind Oberbodenmieten zu begründen.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (z.B. Müllablagerungen, Verfärbungen, unnatürlicher Geruch) festgestellt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.</p>
5.7	Abfälle	<p>Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.</p> <p>Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.</p>

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09.07.2021 (in Kraft getreten am 01.08.2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Einzelbaumaßnahmen gem. § 3 (4) des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisgabe vorzulegen ist, sofern Bodenaushub von mehr als 500 m³ anfällt.

5.8	Klimaschutz	Auf die Verpflichtung nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) i.V.m. der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen und Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und zudem mindestens ein Ladepunkt zu errichten ist.
5.9	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei großen Glaselementen und Fenstern mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 4,0 m ² geprüfte Vogelschutzmarkierungen oder sonstige wirkungsvollen Maßnahmen, z.B. bearbeitete Glasoberflächen, Jalousien o.ä. zu verwenden. Durchsichtssituationen und Übereckverglasungen an Gebäuden sind zu vermeiden. Grundstückseinfriedungen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, mind. 15 cm über dem Gelände frei enden. Auf die Vorgaben des § 21 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), die zeitliche Beschränkung für die Beleuchtung von Fassaden betreffend, wird hingewiesen.

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Gemeinde Altheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Spitzloch“	Kasten Architekten Stadtplaner Abt-Reher-Straße 10 88326 Aulendorf
-Entwurf- zeichnerischer und textlicher Teil	15.01.2026

7. Verfahrensvermerke

7.6 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3(2) BauGB
am

7.7 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
des Bebauungsplanentwurfs vom und der
Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom
jeweils mit Begründung
vom bis

7.8 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch
die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB
vom bis

7.9 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO
am

Martin Rude, Bürgermeister

7.10 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu stimmt mit
dem Satzungsbeschluss vom **Überein.**

Altheim, den

Martin Rude, Bürgermeister

7.11 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am

Altheim, den

Martin Rude, Bürgermeister

8.

Satzung

über den Bebauungsplan „**Spitzloch**“ der Gemeinde Altheim
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Altheim die Satzung über den Bebauungsplan „**Spitzloch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am..... beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Spitzloch**“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „**Spitzloch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Spitzloch**“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Werbeanlagen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „**Spitzloch**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altheim, den

.....
Martin Rude, Bürgermeister

(Dienstsiegel)