

GEMEINDE ROTTENACKER



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofrain II“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung !)

Stand: 03.05.2024



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

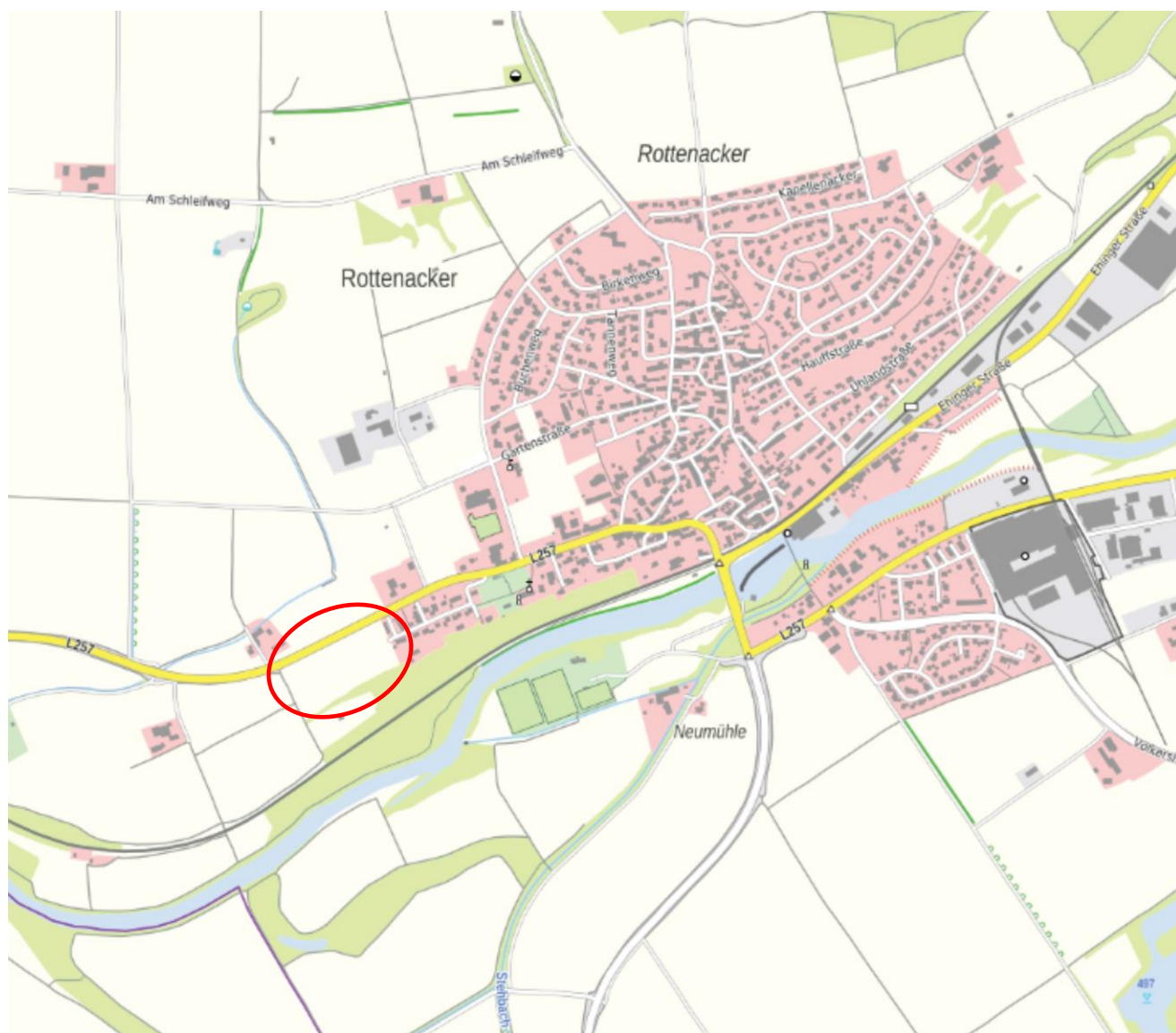
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

GEMEINDE ROTTENACKER



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

Fassung vom: 03.05.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Rottenacker in öffentlicher Sitzung am 2024 den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 03.05.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.05.2024
- b) Textteil in der Fassung vom 03.05.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Rottenacker, den

.....

Karl Hauler, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II *	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8 *	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
GH 8,70 *	1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.

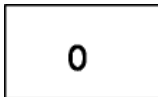
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB
 (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
 Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen – Hauptgebäuerichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen § 23(1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
 i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

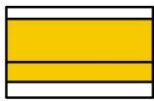
- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes

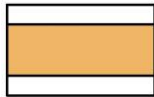
(wie z.B. Kabelverteilerschränke, Straßenbeleuchtung) zu dulden.

1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

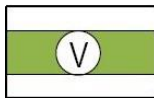


**1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche
öffentlicher Gehweg § 9 (1) 11 BauGB**

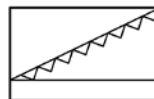
Im Bereich des straßenbegleitenden Gehweges sind Grundstückszufahrten zu ermöglichen.



1.7.2 öffentliche Wege / Zufahrt für die Landwirtschaft § 9 (1) 11 BauGB



1.7.3 öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

1.9 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten § 9 (1) 13 BauGB

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser durch Schotterflächen, Rigolen-Systeme und Sickergräben oder Schächten ist nicht zulässig.

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen darf nicht auf öffentliche

Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen oder ggf. auf dem eigenen Grundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

1.12 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.12.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Lärmschutzwall
- Verkehrsgrünflächen



1.12.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: - Lärmschutzwall
- Garten

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

§ 9 (1) 15 BauGB

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

1.13.1.1 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB

Pflanzgebot 1: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in privaten Grünflächen (*ohne Darstellung im Plan*)

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 9.3). Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand zu verwenden.

Pflanzgebot 2: Pflanzung von Sträuchern auf privaten Grünflächen auf Lärmschutzwall

Auf den privaten Grünflächen auf der südlichen Seite des Lärmschutzwalls ist alle 10 m eine blütenreiche Strauchgruppe bestehend aus jeweils 3-5 Sträuchern zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art 3-5 Pflanzen als Gruppe zu setzen.

Als Untersaat ist in diesem Bereich ein artenreicher Blühsaum anzusäen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.4 und 9.5 sind zu beachten.

Pflanzgebot 3: Pflanzung von Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen auf Lärmschutzwall

Auf den öffentlichen Grünflächen auf der nördlichen Seite des Lärmschutzwalls ist alle 10 m eine blütenreiche Strauchgruppe bestehend aus jeweils 3-5 Sträuchern zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art 3-5 Pflanzen als Gruppe zu setzen.

Als Untersaat ist in diesem Bereich ein artenreicher Blühsaum anzusäen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.4 und 9.5 sind zu beachten.

Pflanzgebot 4: Begrünung bei Flachdächern (*ohne Darstellung im Plan*)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100. Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 –

3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste, Kap. 9.3). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 9.4 und 9.5) sind zu beachten.

1.13.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Verwendung offenporiger Beläge
Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen
Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken und/oder als Zaun auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.
- Privatgärten: Verwendung von gebietsheimischen Stauden und Gehölzen oder solchen Zierpflanzen, die einen Nutzen für die heimische Insektenwelt haben.
- Empfehlung: Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) sowie Ausrichtung der Beleuchtung nach unten. Eine Beleuchtung der östlichen Streuobstwiese und des südlichen Hangbewuchses ist unbedingt zu vermeiden.

1.13.3 Pflanzlisten siehe Anlage



1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 22.04.2024)

1.14.1 Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall

An der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante zu errichten. Die Errichtung muss vor Aufnahme der ersten Wohnnutzung im Plangebiet erfolgen.

Grundrissorientierung

In den nördlichen Baufeldern müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Südfassade aufweisen.

Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume auch Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur West- oder Ostfassade aufweisen, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

In den mittleren Baufeldern müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Süd-, West- oder Ostfassade aufweisen.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind in den nördlichen Baufeldern nur an der Südfassade zulässig. Außenwohnbereiche sind im westlichen Baufeld der mittleren Baureihe an der Nordfassade unzulässig.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch in ausgeschlossenen Bereichen errichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags 59 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Lüftungsanlagen

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts 45 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Ohne Nachweis kann darauf in folgenden Bereichen verzichtet werden: In den nördlichen Baufeldern an den Südfassaden; in den mittleren Baufeldern an den Südfassaden sowie an den Ostfassaden des östlichen Baufelds; in den südlichen Baufeldern an den Süd- und Ostfassaden sowie an den Westfassaden mit Ausnahme des westlichen Baufelds.

Hinweise

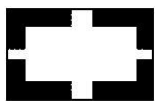
Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zählen Wohnräume (einschl. Wohndielen und Wohnküchen), Schlafräume, Büroräume und Praxisräume.

Mit Schlafräumen sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer gemeint.

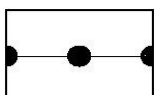
Mit Außenwohnbereichen sind Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen gemeint.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – Bauweise

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter ein **Ausgleichsbedarf von – 17.070 m²** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 03.05.2024).

Da der Ausgleich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht erbracht werden kann, wird auf das Ökokonto der Gemeinde Rottenacker zurückgegriffen und folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen:

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahme A: Ökokontomaßnahme Nr. 16: Birken am Tobelbach:

Auf dem Flurstück 1592, Gemarkung Rottenacker, wurden entlang des Tobelbach 15 Birken gepflanzt. Die Baumreihe aus standortgerechten Bäumen trägt zur Vernetzung der umgebenden Gehölzstrukturen und somit zum Biotopverbund bei. Des Weiteren wird das Landschaftsbild aufgewertet. Mit Verzinsung stehen 1.658 m² als Ausgleich zur Verfügung.

Maßnahme B: Ökokontomaßnahme Nr. 14: Aufforstung Wildkirsche

Auf den Flurstücken 1653 und 1708, Gemarkung Rottenacker, wurden Wildkirschen gepflanzt. Hier fand sich ehemals ein Fichtenbestand, welcher durch Eichen ersetzt wurde. Diese waren jedoch abgängig und so wurde im Jahr 2019 eine Aufforstung mit Wildkirschen vorgenommen. Die Pflanzung erfolgte im Raster 3x4 m oder 4x4 m. Der Umbau des Fichtenbestandes zu einem Laubwald trägt langfristig zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Stabilisierung des Waldbestandes im Hinblick auf den Klimawandel bei. Mit Zinsen für die Jahre 2020 bis 2023 hat diese Maßnahme derzeit ein Guthaben von 12.293 m², welches für den BP verwendet werden kann.

Maßnahme C: Ökokontomaßnahme Nr. 12: Erstaufforstung Aspen

Auf dem 4.022 m² großen Flurstück Nr. 1079, Gemarkung Rottenacker, ist die Entwicklung eines Laubwaldes vorgesehen. Das Flurstück ist im Westen, Norden und Osten von Wald umschlossen. Es wurde hier auf einer intensiv genutzten Wiese ein vorgelagerter Strauchsaum mit ca. 10 m Breite und danach im Anschluss weitere 10 m mit Wildkirschen angepflanzt. Der eigentliche Laubholzwald besteht aus Stieleiche, Berg-Ahorn, Roterle und Lärche.

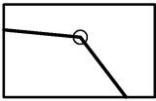
Maßnahme D: Ökokontomaßnahme Nr. 4: Lehrwäldchen „Tiefer Brunnen“

Auf dem Flurstück 491 der Gemarkung Rottenacker wurde ein Baumlehrgarten angelegt. Es wird dort jährlich ein hochstämmiger Baum gepflanzt. Bisher wurden Rotbuche, Ulme, Süßkirsche, Quitte, Hauszweitschge, Bühler Frühzweitschge, Birne, Eiche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn und Thuja gepflanzt. Als Pflege ist ein jährlicher Baumschnitt der Obstbäume vorgesehen sowie eine 2-3 malige Mahd der Wiese mit Mähgutabtransport.

Maßnahme	Erzielter Ausgleich in m²
Maßnahme A: Ökokontomaßnahme	1.658
Maßnahme B: Ökokontomaßnahme	12.293
Maßnahme C: Ökokontomaßnahme	3.041
Maßnahme D: Ökokontomaßnahme	78
Summe	17.070

3. Hinweise

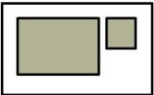
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



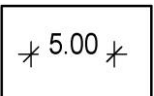
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

3.6 **Geräuschimmissionen – stationäre Geräte**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärm-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind 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) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Es sind die Richtwerte der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zu berücksichtigen. In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

3.7 **Klimaschutzgesetz (KSG-BW)**

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen hingewiesen.

Hinweis:

Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.

3.8 **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

3.9 **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

3.10 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 03.05.2024

4.2 Pflanzliste

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

Pflanzliste

Pflanzliste für die Pflanzgebote (PFG)

- PFG 1: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in privaten Grünflächen
- PFG 2+3: Pflanzung von Sträuchern auf Lärmschutzwall
- PFG 4: Begrünung bei Flachdächern

Pflanzenauswahl				
		PFG. 1	PFG. 2 + 3	PFG. 4
Mittel- und kleinkronige Bäume				
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X		
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>			
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X		
Zweigriffeliger Weißdorn oder Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X		
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	X		
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenliste in Kap. 1.4.1		X		
Sträucher				
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X	X	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X	
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X	X	

Pflanzenauswahl				
		PFG. 1	PFG. 2 + 3	PFG. 4
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>	X	X	
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X	
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ‚Paul’s Scarlet‘	X	X	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	X	
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	X	X	
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X	X	
08 Schmetterlings- und Wildbiensensaum von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X	
Saatgut für artenreiches extensives Grünland, z.B. „Blumenwiese 01“, (50% Blumen, 50% Gräser) von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X	
Saatgut für artenreiches extensives Grünland, z.B. „Blumenwiese 01“, (100% Blumen) von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X	
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel: Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel

Birnen: Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Charneux, Conference

Steinobst: Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

Obstbäume: ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum (6 m²) zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen.

Mehrreihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und in Gruppen von 3-5 zu pflanzen.

Einreihige Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und in Gruppen von 3-5 zu pflanzen.

Saatgut:

Die artenreichen privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiese

Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Zeitweise Beweidung ist möglich

Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand
7. Generelle Ziele der Planung
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Versorgung und Entsorgung
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.4 Überschwemmungsbereiche
 - 8.5 Auswirkungen auf das Klima
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha mit den Flurstücken Nr. 1699, 1700, 1701, 1702/1, 1702 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3945 sowie Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509,
Im Osten durch die Flurstücke Nr. 3940/1, 509/1, 1690-1694, 1656, Teilflächen des Flurstückes Nr. 3945 und der Blumenstraße, Flurstück Nr. 1671,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 1703 und Teilfläche der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697,
Im Westen durch die Flurstücke Nr. 1719, 1717 und 1716 und einer Teilfläche der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 509.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild (unmaßstäblich)

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rottenacker, an der westlichen Ortseinfahrt - südlich der Munderkinger Straße, der Landesstraße L257. Der Bereich grenzt im Osten an den bebauten Siedlungsbereich, an die Blumenstraße an. Südlich in ca. 200m Entfernung verläuft die Donau.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der nördliche Teil besteht aus einem grasreichen, intensiv genutzten Grünland, während der südliche Teil etwas extensiver als Weide bewirtschaftet wird. Im Osten wird ein kleinerer Teil als Garten genutzt.

Nördlich der Munderkinger Straße schließen sich weitere Grünlandflächen mit Einzelbäumen, sowie eine Hofstelle an. Südwestlich befindet sich ein Streuobstbestand.

Im Süden liegen eine kleinere Grünlandfläche, sowie ein kleiner Waldbestand, der das Plangebiet zur Donau hin abschirmt.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen befinden sich bis auf die übergeordneten Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet werden sichergestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ¹

Gemäß Landesentwicklungsprogrammes zählt die Gemeinde Rottenacker zur Region Donau-Iller, zählt zum Mittelbereich der Stadt Ehingen (Donau) als Mittelzentrum und gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Gemeinde ist dem "Ländlichen Raumes im engeren Sinne" zugeordnet - großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap.2.4.3):

2.4.3 G - Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G - Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.4 G - Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Regionalplan Donau-Iller ²

Im derzeit gültigen Regionalplan wird Munderkingen als Unterzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Ehingen (Donau) ausgewiesen. Die Gemeinde Rottenacker ist außerdem als Siedlungsbereich festgelegt.

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

² Regionalverband Donau Iller (1987): Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller / Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 (Satzungsbeschluss)

Außerdem soll die Siedlungsentwicklung folgende Punkte enthalten (Auszug):

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) - Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) - Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) - Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) - Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) - Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) - Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) - In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) - Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Wohnflächenbedarf

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist für die Gemeinde Rottenacker von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Des Weiteren ist die Nachfrage nach Bauplätzen von auswärtigen Personen nach wie vor vorhanden. Rottenacker wird in der Fortschreibung des Regionalplanes als **Siedlungsgemeinde** ausgewiesen. Dies bedeutet, dass Rottenacker nicht nur aufgrund der Eigenentwicklung wachsen darf, sondern auch Bauplätze für Auswärtige anbieten soll. Des Weiteren soll Rottenacker an das zukünftige Regio-S-Bahn-Netz Donau-Iller angeschlossen werden, was zu einer weiteren deutlichen Attraktivitätssteigerung als Wohngemeinde im direkten Umkreis zum Oberzentrum Ulm als Arbeitsstandort, führen wird. Im geplanten Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ ist eine verdichtete Bebauung gewünscht (größer 60 EW/ha).

Der Regionalplan Donau-Iller führt zu Siedlungsbereichen folgendes aus:

B III 2 Siedlungsbereiche

Z (1) - Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.

Z (2) - Folgende Gemeinden werden als Siedlungsbereiche festgelegt:

-
- Rottenacker (Alb-Donau-Kreis)
-

G (3) - Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

G (4) - Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilorten erfolgen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

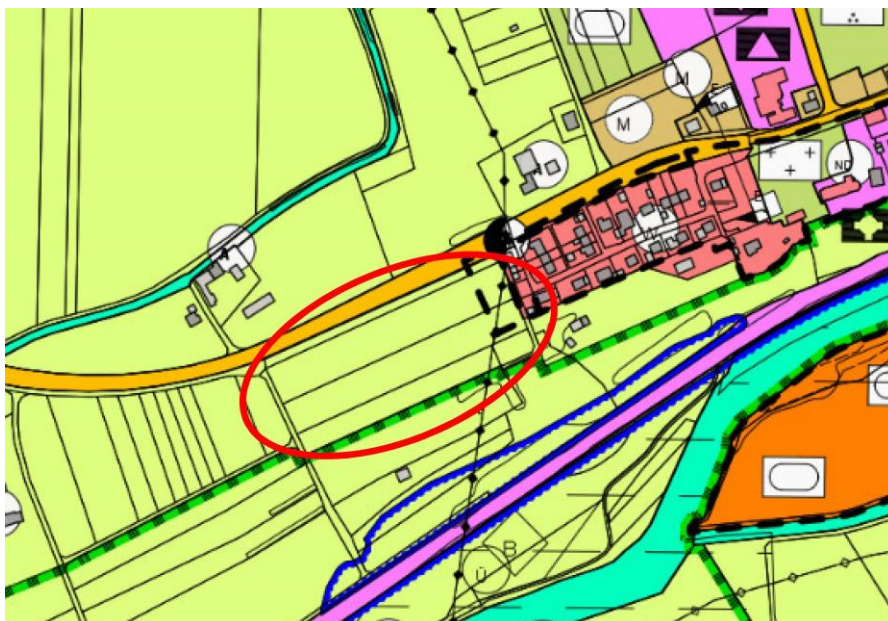
Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll zeitnah im Wege der **Berichtigung** geändert und an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten.



*Ausschnitt FNP
(unmaßstäblich)*

5. ANLASS DER PLANUNG

In der Gemeinde Rottenacker sind nur noch in begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Darüber hinaus ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. So sollen daher zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen im westlichen Bereich weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung in überwiegend verdichteter Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern zu realisieren.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

Derzeit ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Eine Bebauung ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchhofrain II“ erforderlich.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchhofrain II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das

sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.
- (4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchhofrain II" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH,
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anschluss an die Landesstraße L257 im Norden mit interner Anbindung an die östlich vorhandene Blumenstraße.

8.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind im angrenzenden Siedlungsbereich in der Blumenstraße vorhanden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Grundstücksentwässerung:

Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser durch Schotterflächen, Rigolen-Systeme und Sickergräben oder Schächten ist nicht zulässig.

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen oder ggf. auf dem eigenen Grundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 19.03.2020)

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabenfläche eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Anhand der angetroffenen Lebensraumtypen wurden die möglichen Zielarten aus dem Ziel-Arten-Konzept (ZAK) der LUBW2 abgefragt. Dies erfolgte differenziert für die Vorhabenfläche und für die umliegenden Gewanne. Für die saP-relevanten Arten (in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) aus dieser Artenliste wird eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind für diese Arten Auswirkungen zu prüfen, die sich einerseits durch den Bau, andererseits durch das geplante Vorhaben ergeben können und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festzulegen.

ERGEBNISSE DER ZAK-ABFRAGE UND EINORDNUNG DER ARTEN

Die ZAK-Abfrage für das Vorhabengebiet selbst wurde für die angetroffenen Lebensraumtypen D2.2.2 „Grünland frisch und nährstoffreich“ und D6.1.2 „Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte“ im Naturraum 4. Ordnung „Hügelland der unteren Riss“ für die Gemeinde Rottenacker durchgeführt (s. auch Anlage 2). Die laut ZAK-Bericht zu berücksichtigenden Tierarten sind in Tabelle 1 aufgeführt.

FAZIT

Von einem Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten ist Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet nicht auszugehen. Eine Kartierung ist daher nicht notwendig.

Weitere zu betrachtende Arten dürften aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet weitere ubiquitäre Vogelarten sein, die die Wiesenfläche als Nahrungshabitat aufsuchen. Im Bereich der bestehenden Gehölze könnten auch geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen. Die benachbarten Flächen ermöglichen in jedem Fall ein Ausweichen zur Nahrungs- und Brutplatzsuche, sodass davon ausgegangen werden kann, dass für diese Arten keine Verschlechterung besteht.

8.4 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 22.04.2024)

Ausgangssituation

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der direkt nördlich verlaufenden Landesstraße L 257 ein, auf der täglich etwa 4.600 Fahrzeuge verkehren (Zählung 2019). Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Anstieg auf 5.100 Fahrzeuge zu rechnen.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Zwar verkehren auf der L 257 nur rund 5.000 Kfz/24 h, jedoch ist die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets weitgehend unbeschränkt. Daher ergibt sich trotz der eher geringen Verkehrsbelastung eine vergleichsweise hohe Lärmbelastung im Plangebiet.

Die nördlichen Baufelder sind tags und nachts stark verlärm, die mittleren Baufelder weisen eine akzeptable Lärmbelastung auf und die südlichen Baufelder sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Durch das ansteigende Gelände im Plangebiet werden die geplanten Gebäude insbesondere in den nördlichen Baufeldern durch den geplanten Lärmschutzwall nur unwesentlich von der L 257 abgeschirmt. Gebäude in den nördlichen Baufeldern können das südliche Plangebiet jedoch gut abschirmen.

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind tags und nachts an jeweils 3 Seiten stark verlärm, nur die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Vereinzelte sind auch Gebäude in den mittleren Baufeldern lärmbelastet – in Bereichen, die durch den Lärmschutzwall nur begrenzt geschützt sind. Bei Gebäuden in den mittleren Baufeldern finden sich jedoch mindestens 3 Gebäudeseiten mit akzeptabler Lärmbelastung und die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Gebäude in den südlichen Baufeldern sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch. Sie erreichen teilweise sogar das Schutzniveau eines WR.

Zum Schutz der verlärmten Teile des Plangebiets wurden verschiedene Maßnahmen geprüft:

Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung) scheiden aus, da die Gemeinde Rottenacker keinen Einfluss darauf hat.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Straße und Plangebiet wurden durch die Festsetzung des 3 m hohen Lärmschutzwalls ergriffen.

Die Erhöhung des 3 m hohen Lärmschutzwalls mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand wurde geprüft. Da die Lärmsituation im Plangebiet nicht nennenswert verbessert werden kann, wurde auf die Erhöhung des Lärmschutzwalls verzichtet.

Grundrissorientierung

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind an 3 Seiten (Nord, West und Ost) so stark lärmbelastet, dass selbst die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. An den Südseiten wird der Orientierungswert jedoch unterschritten. Daher müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Südfassade aufweisen.

Da die Lärmbelastung in Einzelfällen – v. a. in den unteren Geschossen – niedriger sein kann, wird in Ausnahmefällen auch eine Orientierung nach Westen oder Osten zugelassen. Dabei muss im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte eines WA nicht überschritten werden.

Der Schallschutz wird dabei ausnahmsweise auf die Immissionsgrenzwerte abgestellt, da in den nördlichen Baufeldern selbst in den unteren Geschossen die Orientierungswerte nicht erreicht werden. Als Ausgleich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gebäude in den mittleren Baufeldern sind je nach späterer Reihenfolge der Bebauung an der Nordseite so stark lärmbelastet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Daher müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Süd-, West- oder Ostfassade aufweisen. Zwar können die Orientierungswerte an den West- und Ostseiten überschritten sein, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte stets eingehalten.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche können nicht wie Wohnräume passiv geschützt werden, daher ist die Einhaltung des Orientierungswerts am Tag anzustreben. In Ausnahmefällen kann auch der Immissionsgrenzwert als Grenze einer zumutbaren Lärmbelastung im Außenwohnbereich gesehen werden.

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind an 3 Seiten (Nord, West und Ost) so stark lärmbelastet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. An den Südseiten

wird der Orientierungswert jedoch unterschritten. Daher dürfen Außenwohnbereiche nur an der Südfassade liegen.

Gebäude im westlichen Baufeld der mittleren Baureihe sind – je nach Reihenfolge der Bebauung – an der Nordseite so stark lärmbehaftet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Daher dürfen Außenwohnbereiche nicht an der Nordfassade liegen.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch in ausgeschlossenen Bereichen errichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsgrenzwert am Tag eingehalten wird.

Bebauungsreihenfolge

Der Lärmschutzwall muss vor Aufnahme der Wohnnutzung errichtet werden. Voruntersuchungen haben gezeigt, dass sonst noch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Gebäude in den südlichen Baufeldern können als erste errichtet werden. Die Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude ist für sie nicht zwingend erforderlich.

Gebäude in den mittleren Baufeldern können vor denen der nördlichen Baufelder errichtet werden. Die Abschirmung durch die nördliche Baureihe ist für sie nicht zwingend erforderlich. Dazu wurden jedoch Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die entbehrlich wären, wenn zunächst die nördliche Reihe bebaut wird. Um Einschränkungen bei der Bebauung des Plangebiets zu minimieren, wurde keine Bebauungsreihenfolge festgesetzt.

Passiver Schallschutz

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Berechnung der konkreten Anforderung an die Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Fassade, etc.) jedes schutzbedürftigen Raums erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall kann das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mit üblichen Bauweisen meist problemlos erreicht werden.

Da ab Pegeln von 45 dB(A) nachts kein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster mehr sichergestellt ist, sind Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Da die diesbezügliche Betroffenheit der einzelnen Baufelder und Fassaden stark von der umliegenden Bebauung abhängt, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zunächst für das gesamte Plangebiet gefordert. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis ein Verzicht auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen begründet werden.

8.5 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der wasserrechtlichen Abgrenzung von Überschwemmungsbereichen (Hochwasser HQ100). Der Bereich ist ebenso bei keinem extremen Hochwasser-Ereignis betroffen.

8.6 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rottenacker.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Die in ca. 200m Entfernung liegende Donau-Aue mit ihren Kaltluftströmen wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - Wohngebäude, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Rottenacker konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen und wird in Meter über EFH festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Zur weiteren geplanten baulichen Verdichtung sind im Innenbereich „Mehrfamilienhausbebauungen“, „Hausgruppen“ sowie „Doppelhausbebauungen“ vorgesehen. Am südlichen Plangebietsrand sind nur Einfamilienhausbebauungen zugelassen.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist zusätzlich noch ein Gehweg vorgesehen. Künftige Grundstückszufahrten sind zu ermöglichen.

An der Einmündung auf die L257 sind zur Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtflächen** freizuhalten.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen und als Fläche für den Lärmschutzwall festgesetzt. Letzteres gilt auch für die privaten Grünflächen.

Zum Ausgleich wurden externe **Ausgleichsmaßnahmen** festgesetzt, die vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

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

Am 29.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ in Rottenacker gefasst.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ in Rottenacker gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis einschließlich zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA) (bebaubar bei GRZ 0,4	ca. 0.57 ha)	ca. 1,42 ha
Straßen Bestand / Umbau - L257		ca. 0,31 ha
Straßen NEU	ca. 0,30 ha	
Wegeflächen Bestand	ca. 0,04 ha	
private Grünfläche (FINr. 1702)	ca. 0,07 ha	
Teilfläche FINr. 3945	ca. 0,02 ha	
öffentliche Grünfläche / Wall	ca. 0,18 ha	
private Grünfläche / Wall	ca. 0,14 ha	- ca. 0,75 ha
Fläche des Verfahrensgebietes		ca. 2.48 ha
Anzahl der Grundstücke		ca. 21
Durchschnittliche Grundstücksgröße		ca. 675 m²
Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE)		
ca. 4 x Mehrfamilienhäuser	- 32 WE	
ca. 3 x Hausgruppen	- 9 WE	
ca. 2 x Doppelhäuser	- 4 WE	
ca. 12 x Einfamilienhäuser	- 15 WE -	ca. 60 WE
Einwohnerzuwachs (EW) - bei 2,5 EW / WE		ca. 150 EW
Nettowohndichte - bei ca. 1,42 ha		ca. 106 EW / ha
Bruttowohndichte - bei ca. 2,17 ha		ca. 69 EW / ha

13. UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 03.05.2024)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Rottenacker plant am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“. Auf der Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die überplante Fläche beträgt 2,48 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf der zur Bebauung anstehenden Fläche befindet sich momentan vor allem intensiv und extensiv genutztes Grünland. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 17.070 m². Der Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Es werden die Maßnahmen Nr. 16 Birken am Tobelbach, Nr. 14 Aufforstung Wildkirsche, Nr. 12 Erstaufforstung Aspen und Nr. 4 Lehrwäldchen Tiefer Brunnen als Ausgleich herangezogen.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Die bereits im Jahr 2020 durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass keine Arterhebungen durchgeführt werden müssen, da die Vorhabenfläche keine geeigneten Lebensräume bietet. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, ist nicht von der Auslösung eines Verbotstatbestandes auszugehen.

MONITORING

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Gemeinde	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

14. ANLAGEN

14.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 19.03.2020

14.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 03.05.2024

14.3 Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 22.04.2024

Plan aufgestellt am: 03.05.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Rottenacker, den

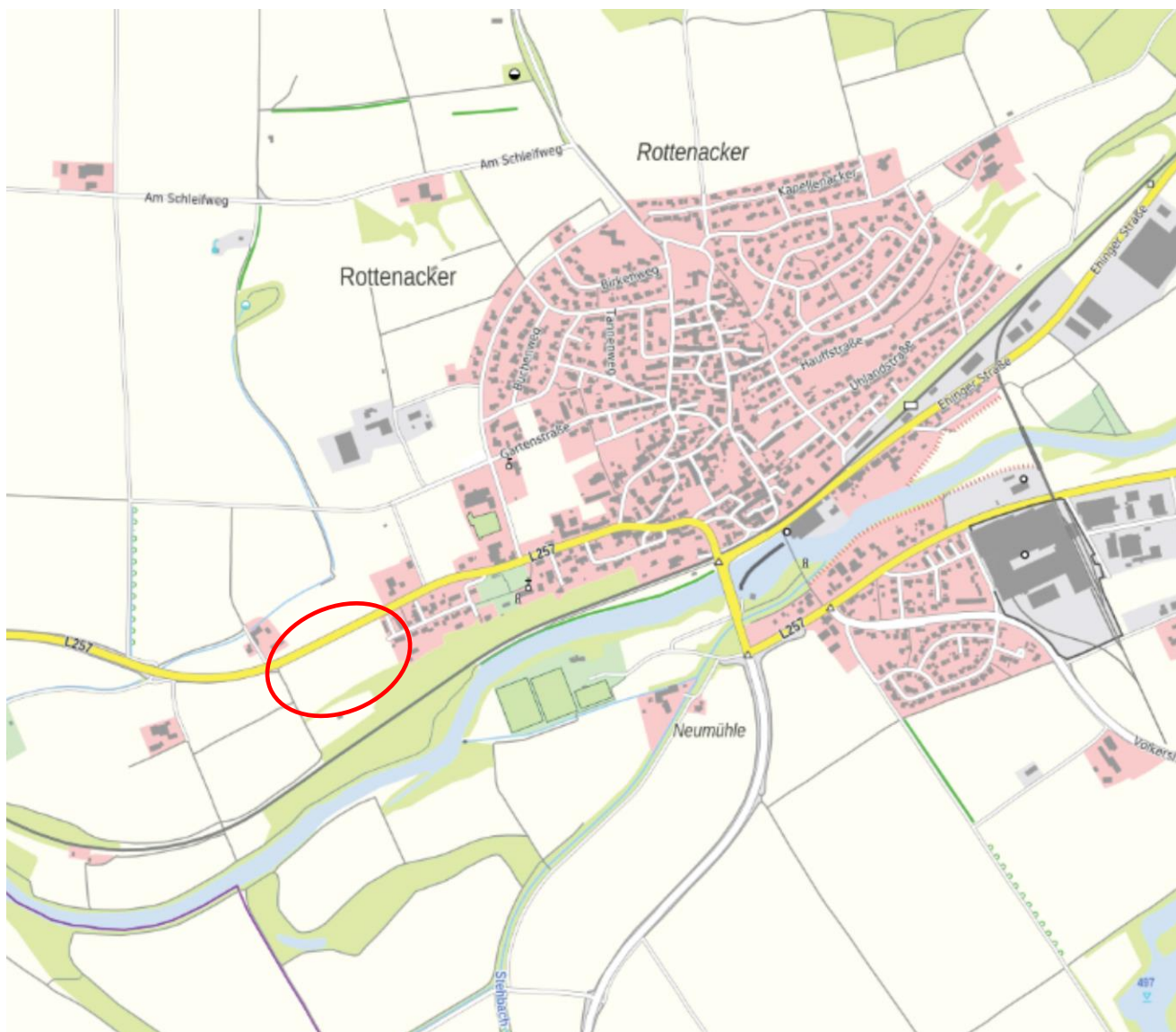
.....
Karl Hauler, Bürgermeister

GEMEINDE ROTTENACKER



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

Fassung vom: 03.05.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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 Rottenacker in öffentlicher Sitzung am. . . . 2024 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) zeichnerischer Teil in der Fassung vom 03.05.2024
- b) örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 03.05.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ 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

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

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.

Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kupfer- und Zinkbekleidungen an den Seitenwänden von Dachgauben.

1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45°. Flachdächer sind extensiv zu begrünen

Flachdächer bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind zulässig und sind extensiv zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in einheitlicher Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als ½ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.

Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/3 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.

Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Der Abstand der Gaube (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang (mit Dachvorsprung) haben.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.

1.4 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in dauerhaft roter, rotbrauner, brauner oder anthrazit Farbe zu verwenden. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Die Dächer von Flachdachgebäuden, Flachdachgaragen und überdachten Stellplätzen mit Flachdach sind zwingend extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.5 Antennenanlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist max. eine Außenantennenanlage zulässig.

Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecken (maximal 2,00 m Höhe), Holzlatten- oder Stabmattenzäune (maximal 1,50 m Höhe) oder als zur Straßenseite

vorgepflanzte Maschendrahtzäune (maximal 2,00 m Höhe) zulässig. Sockelmauern oder Mauersteine bis 30 cm Höhe sind zulässig; deren Höhe wird auf die vorgenannten Maximalhöhen angerechnet.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Fahrbahnränder ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind als Einfriedungen unzulässig. Thujahecken in allen Arten sind generell unzulässig.

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

1.7 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Bepflanzungen sind mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die nicht für Gebäude, Freisitze, Zufahrten oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind daher unzulässig.

Die Anlage einer Kiesrollierung als Spritzschutz, um die Außenwände vom Gebäude gegen Einstau von Feuchtigkeit zu schützen, ist hiervon ausgenommen.

1.8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

§ 74 (1) 1 LBO

Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m, Abtragungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes bis max. 0,50 m vom bestehenden Gelände vor der Bebauung gemessen, zulässig. An baulichen Anlagen

darf bis zu einer Entfernung von 2,00 m bis max. 1,50 m, gemessen vom bestehenden Gelände vor der Bebauung, abgegraben werden. Der Böschungswinkel darf zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht steiler als 1:4 sein.

1.9 Standplätze für Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

1.10 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze bei Gebäuden mit Wohnnutzung beträgt pro Wohneinheit (WE):

- WE \leq 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- WE > 50 bis \leq 80 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- WE > 80 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude ist beim Ergebnis auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,00 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung in der Fassung vom 03.05.2024

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha mit den Flurstücken Nr. 1699, 1700, 1701, 1702/1, 1702 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3945 sowie Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509,
Im Osten durch die Flurstücke Nr. 3940/1, 509/1, 1690-1694, 1656, Teilflächen des Flurstückes Nr. 3945 und der Blumenstraße, Flurstück Nr. 1671,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 1703 und Teilfläche der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697,
Im Westen durch die Flurstücke Nr. 1719, 1717 und 1716 und einer Teilfläche der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 509.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild (unmaßstäblich)

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rottenacker, an der westlichen Ortseinfahrt - südlich der Munderkinger Straße, der Landesstraße L257. Der Bereich grenzt im Osten an den bebauten Siedlungsbereich, an die Blumenstraße an. Südlich in ca. 200m Entfernung verläuft die Donau.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der nördliche Teil besteht aus einem grasreichen, intensiv genutzten Grünland, während der südliche Teil etwas extensiver als Weide bewirtschaftet wird. Im Osten wird ein kleinerer Teil als Garten genutzt.

Nördlich der Munderkinger Straße schließen sich weitere Grünlandflächen mit Einzelbäumen, sowie eine Hofstelle an. Südwestlich befindet sich ein Streuobstbestand.

Im Süden liegen eine kleinere Grünlandfläche, sowie ein kleiner Waldbestand, der das Plangebiet zur Donau hin abschirmt.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen befinden sich bis auf die übergeordneten Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet werden sichergestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu, in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Rottenacker. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zu **Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern** sowie zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen und Abständen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen und zu **Abfallbehältern** 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.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Rottenacker zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Der öffentliche Personennahverkehr in Rottenacker deckt den Bedarf nur teilweise ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Stagnation oder Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass viele Haushalte mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr möglichst außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung je Wohnung erforderlich.

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

Am 29.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ in Rottenacker gefasst.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ in Rottenacker gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis einschließlich zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 03.05.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofrain II“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 03.05.2023 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister

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

am

Rottenacker, den

.....
Karl Hauler, Bürgermeister