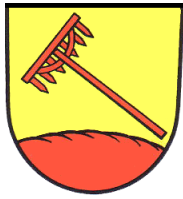


Kreis

Alb-Donau-Kreis



Gemeinde Rottenacker

Projekt
Nr. 11.307

Bebauungsplan "Kapellenäcker - 1. Erweiterung"

hier:

TEXTTEIL und Hinweise

(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

Diese Festsetzungen umfassen mit Hinweisen insgesamt
8 Seiten

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I, Seite 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)
zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Ausgefertigt:
Rottenacker, den

Aufgestellt:
Reutlingen, den 12.03.2015/18.06.2015

Hauer
Bürgermeister



pirker + pfeiffer ingenieure

Birnenweg 15
72766 Reutlingen
Telefon 07121 9889-0
Telefax 07121 9889-50

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle **bisherigen** bauplanungsrechtlichen **Vorschriften** der Gemeinde **außer Kraft**.

Grundbuchgesicherte dingliche Rechte werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3)

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1, (3) BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sind Höchstmaße, sie dürfen nicht überschritten werden. Siehe hierzu Lageplan.

Die **Traufhöhe (TH)** ist der Höhenunterschied zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die **Firsthöhe (FH)** ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante über der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe maßgebend.

<u>Dachneigung</u>	<u>Tmax</u>	<u>FHmax</u>
5° - 15°	6,50	
> 15° - 27°	6,50	8,70
> 27° - 45°	4,50	8,70

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

a_1 = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:
Einzelhäusern 18 m, bei
Doppelhäusern 22 m

a_2 = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:
Einzelhäusern 18 m, bei
Doppelhäusern 22 m
Hausgruppen 36 m

Die Gebäudelänge wird bei a_1 und a_2 von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 + 23 (5) BauNVO)

4.1 **Garagen, Stellplätze**

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor dem Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Regel ein Abstand (Stauraum = Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge) von mindestens 5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, ist ein zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Nachstehende Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche sind einzuhalten:

- a) Garagen rechtwinklig zur Verkehrsfläche sofern der Gehweg angrenzt 1,50 m
- b) Garagen rechtwinklig zur Verkehrsfläche sofern kein Gehweg angrenzt 3,00 m
- c) Längsseite der Garagen parallel zur Verkehrsfläche = 1,5 m
- d) Offene Garagen (Carport) mit max. 3 Wänden und keinem Tor = 1,5 m.

Auf der Seite des Carports, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist keine geschlossene Wand zulässig, sonst gelten die Abstände nach a) und b).

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude gemäß §14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) handelt, sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

5. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Pflanzgebot 1 = PFG 1

Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende, einreihige Heckenzüge (Stammbusch) zur Eingrünung des Wohngebietes in einer Breite von 3 m in lückigen Gruppen zu pflanzen. Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

6.2 Pflanzgebot 2 = PFG 2

Pflanzung von Alleebäumen– Je Grundstücksfläche sind entlang der Erschließungsstraßen Laubbäume als hochstämmige Alleebäume im Bereich der Vorgärten zu pflanzen. Zufahrten dürfen entsprechend ausgenommen werden. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Säulen oder Kugelformen sind zulässig.

6.3 Nadelgehölzhecken

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

6.4 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen		
		Pflanzgebot 1 / Maßnahme A	Pflanzgebot 2	Maßnahme A
		Einreihige Heckenpflanzung	Private Vorgartenpflanzungen entlang der Erschließungsstraße	Baumpflanzungen (EB – Einzelbaumgruppe; WO - Wildobstreihe)
Großkronige Bäume				
Rotbuche	Fagus sylvatica	(X)	X	EB
Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea	(X)	X	EB
Winter Linde	Tilia cordata	(X)	X	EB
Sommer Linde	Tilia platyphyllos	(X)	X	EB
Stieleiche	Quercus robur	(X)	X	EB

Mittelkronige Bäume				
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	X	X	WO
Hainbuche	Carpinus betulus	X	X	
Baumhasel	Corylus avellana	X	X	
Weißdorn / Rotdorn	Crataegus laevigata		X	WO
Apfeldorn	(Crataegus x lavalley 'Carrierei')		X	WO
Holzapfel	Malus sylvestris	(X)	X	WO
Vogelkirsche	Prunus avium	(X)	X	WO
Holzbirne	Pyrus avium	(X)	X	WO
Mehlbeere	Sorbus aria	(X)	X	WO
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	(X)	X	WO
Speierling	Sorbus domestica	X	X	WO
Heimische Obstbaumarten*		X	X	

Sträucher / Hecken				
Hainbuche	Carpinus betulus	X		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	X		
Hasel	Corylus avellana	X		
Weißdorn	Crataegus monogyna	X		
Weißdorn / Rotdorn	Crataegus laevigata	X		
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus	X		
Faulbaum	Frangulus alnus	X		
Liguster	Ligustrum vulgare	X		
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	X		
Traubenkirsche	Prunus padus	X		
Schlehe	Prunus spinosa	X		
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	X		
Hundsrose	Rosa canina	X		
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	X		
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X		
Holunder	Sambucus nigra	X		
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	X		
Elsbeere	Sorbus torminalis	X		
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	X		
Sal-Weide	Salix caprea	X (Maßn. A)		
Grau-Weide	Salix eleagnos	X (Maßn. A)		
Purpur-Weide	Salix purpurea	X (Maßn. A)		

(X) ist auch möglich

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 7.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Hinterbeton für die Randeinfassungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 7.2** Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB - Kompensationsmaßnahmen

8.1 Ausgleich intern – Maßnahme A:

Baum- und Heckenpflanzungen auf Extensivgrünland:

Im Südwesten des Plangebiets wird im Anschluss an die Wendeplatte eine Baumgruppe mit drei markanten Einzelbäumen (Arten s. Pflanzliste) auf Extensivgrünland angelegt. Durch die ökologische Aufwertung kann dieses Areal als Habitat von Vögeln und Fledermäusen sowie Insekten genutzt werden. Die Fläche kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden und beträgt in Summe 735 m².

Im straßenbegleitenden Grünstreifen zwischen Wendeplatte und bestehendem Regenrückhaltebecken wird eine Baumreihe aus drei mittelkronigen Wildobstbäumen als Leitstruktur gepflanzt (Arten s. Pflanzliste). Diese müssen hochstämmig und aufastbar sein, um das nötige Lichtraumprofil zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sicherstellen zu können.

Im nordwestlichen Teil der Fläche wird parallel zur Entwässerungsmulde eine einreihige Heckenpflanzung im Anschluss an das Pflanzgebot 1 auf öffentlicher Fläche angelegt (Arten s. Pflanzliste).

Des Weiteren wird auf beiden Teilflächen als Initialsaat eine autochthone Mischung vgl. der Mischung „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann gesät. Diese ist mit einer 1- bis 2-maligen Mahd pro Jahr nach dem 15.07. mit Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen.

8.2 Ausgleich extern – Maßnahme B:

Ökokontofläche Nr. 10 Obstbaumwiese Fl.Nr. 428 bei Turnhalle:

Auf einem Teilstück des Flurstücks 428 wurden 2008 auf einer Fläche von 2.125 m² 12 hochstämmige Obstbäume auf einer Rasenfläche gepflanzt. Die Wiese wird mittels einer 2-maligen Mahd mit Mähgutabtransport und Düngeverzicht ausgemagert. Durch die Extensivierung steigt die Habitatqualität für verschiedene Tiergruppen, wie Vögel, Fledermäuse und Insekten. Die Fläche wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet; mit Verzinsung beträgt der Wert der Fläche zum 31.12.2014 2.539 m². Für den vorliegenden Bebauungsplan werden 2.342 m² von der Fläche abgebucht.

D Hinweise

1. Regenwasserbewirtschaftung

Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Niederschlagswasser in Tonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

Dachbegrünungen bei Garagen mit Flachdächern wird empfohlen

2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

3. Aktiver Emissions- und Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Immissionsgefährdung soll die Minderung heizungsbedingter Emissionen durch Wahl emissionsarmer Heizsysteme erfolgen: Gasversorgung, aktive und passive Sonnenenergienutzung.

Bei der Wahl von Ölheizungen sollte darauf geachtet werden, dass, bezogen auf das Gebäude, keine größeren Emissionsmengen entstehen, als diese für dasselbe Gebäude bei der Verwendung von Gas als Brennstoff der Fall wäre.

4. Schichtwasser, Grundwasser

Ein ingenieurgeologischen Erschließungsgutachten wurde vom Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG erstellt.

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in den Schürfen nicht angetroffen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass örtlich, auf OK der bindigen Schichten oder verbackener Sande gering ergiebige Schichtenwasservorkommen auftreten, die beim Baugrubenaushub ausfließen können.

5. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Grundwasserschutz

Die Errichtung von Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Die Flurstücke 717/1 bis 717/5 und 717/12 befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenacker. Innerhalb dieses Bereiches sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: Innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.