

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. Bebauungsplan "Schwärze"

Gemeinde Rottenacker,

Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

##### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**  
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**  
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**  
- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Ausnahmen, siehe Ziffer 1.2.4, sind im Teilbereich 1 (Grundstücke 7- 11) zulässig.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)**  
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

| <u>Dachneigung</u> | <u>THmax</u> | <u>FHmax</u> | <u>GHmax</u> |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 0° - 14°           | 6,50 m       |              | 6,50 m       |
| > 15° - 26°        | 6,50 m       | 8,70 m       | 8,70 m       |
| > 27° - 45°        | 4,50 m       | 8,70 m       | 8,70 m       |

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach)  
der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel-, Walmdach, Zelt-dach).

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche. (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebau-tes Pultdach, Flachdach, Pultdach)

**1.2.4 Ausnahmen und Befreiungen § 31 (1) BauGB i.V.m § 16 (6) BauNVO**

Bei Gebäuden mit mehr als vier abgeschlossenen, möglichst barrierefreien Wohneinhei-ten (mindestens je 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) kann im Teilbereich 1 (Grundstücke 7 - 11) aus-nahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden.

Für dreigeschossige Bauweise gelten abweichend von der Nutzungsschablone:

Dachneigung: 0° - 15 °, eine maximale Firsthöhe von 10,5 m, eine maximale Länge des Hauptgebäudes bei Einzelhäusern von 25,0 m.

Die übrigen Bestimmungen der Nutzungsschablone bleiben unberührt.

### 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:

Einzelhäusern 18 m,  
Doppelhäusern 22 m,  
Hausgruppen 36 m

Die Gebäudelänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).  
Terrassen und Balkone bleiben bei der Berechnung der Gebäudelänge unberücksichtigt.  
Mit Terrassen und Balkonen, darf die Baugrenze überschritten werden; ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.

### 1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

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 = 1,50 m.
- d) Offene Garagen (Carport) mit max. 3 Wänden und keinem Tor = 1,50 m.

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

### 1.5 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)

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.

### 1.6 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

### 1.7 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung (z.B. parkende Fahrzeuge, sichtbehinderndem Bewuchs) zwischen einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- 1.8 Rückhaltung und 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.

- 1.9 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)  
**Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün**  
Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden.

- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich** (§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

**Maßnahme 1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Vögel und Fledermäuse**

Vor dem Eingriff in den Baumbestand sind 2 Höhlenbrüter-Nistkästen, 2 Staren-Kästen, 2 Feldsperling-Kästen anzubringen und dauerhaft geeinigt und gewartet werden. Außerdem sind 10 Fledermaus-Rundkästen im Umfeld des Bebauungsgebietes anzubringen. Die langfristige Kontrolle und Reinigung ist sicherzustellen.

**Maßnahme 2: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Fitis**

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist das Anpflanzen locker einzeln stehender Büsche (s. Pflanzliste) und drei Birken vorzusehen. Zusätzlich dazu findet das Ablagern einiger großer Steine und Mahd der Fläche im Frühjahr jeweils zur Hälfte statt, so dass insgesamt ein 2-jährlicher Turnus erreicht wird, um eine Altgrasvegetation als Lebensraum für den Fitis herzustellen.

**Maßnahme 3: Bodenschutz**

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendepotien gebracht werden.

Hinweis: Der nicht an Ort und Stelle wieder verwendete Humus darf zur Bodenverbesserung genutzt werden, jedoch nicht im handelbaren Ökokonto als Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet werden.

**Maßnahme 4: Gehölzschutz während der gesamten Bautätigkeit**

Die zum Erhalt festgesetzten und die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölze sind vor unbeabsichtigten erheblichen (Aufastung im Straßenbereich zulässig) Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit sind diese durch einen

Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

### **Maßnahme 5: Schutz angrenzender FFH-Mähwiesen**

Zum dauerhaften Schutz der bestehenden FFH-Mähwiese auf den Flst. 443 und 444 sind diese mittels eines naturschutzfachlich verträglichen Zauns zu schützen.

## **Planexterne Maßnahmen**

### **Allgemein**

#### **Pflege**

Folgende Pflege ist für die gepflanzten Obstbäume vorgesehen: Ab dem 2. Jahr nach der Pflanzung wird für eine Dauer von 6 bis 10 Jahren jährlich ein Erziehungsschnitt notwendig, der zum Aufbau einer stabilen und tragfähigen Krone beiträgt. Danach wird nach Bedarf (mindestens jedoch alle 5 Jahre) von einem Fachmann ein Pflegeschnitt durchgeführt.

Auf den Flurstücken 497 und 332 wird an jeweils 2 Stellen das Schnittgut zu Reisighaufen auf-geschichtet, so dass es Kleintieren als Versteck und Unterschlupf dienen kann. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September. Der Pflegegang heißt mähen, laden, abfahren. Mulchen ist zu keiner Zeit erlaubt.

### **Maßnahme A: Streuobstwiese auf Flurstück 497**

Auf dem Flurstück 497 (Teilfläche) wird zwischen dem Regenrückhaltebecken im Osten und der geflooteten FFH-Mähwiese im Westen auf einer Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 17 hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen angelegt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Die Pflanzung ist für 2022 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten.

Zur Anlage einiger Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger sollte das Schnittgut der Bäume immer mal wieder an 2 bis 3 Stellen zu Reisighaufen aufgeschichtet werden, so dass es Kleintieren als Versteck und Unterschlupf dienen kann. Die Stellen sind für die Mäharbeiten zu markieren.

Der westliche Teil des Flurstücks liegt im Kernraum und 500m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte, weshalb hier eine Baumpflanzung einen wertvollen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen leisten kann. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September.

### **Maßnahme B: Obstbaumpflanzung auf Flurstück 332**

Auf dem Flurstück 332 wird eine vereinzelt mit Obstbäumen bestandene Wiese deutlich verdichtet. Insgesamt werden hier 10 hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gesetzt und die Pflanzung ist 2022 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Das gesamte Flurstück ist 2.400 m<sup>2</sup> groß und liegt in der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, weshalb hier die Pflanzung von Obstbäumen einen wertvollen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen leisten kann, da mit der Verdichtung der Fortbestand der Streuobstwiese langfristig gesichert ist. Auch auf dieser Fläche sollte zur Anlage einiger Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger das Schnittgut der Bäume immer mal wieder an 2 bis 3 Stellen zu Reisighaufen aufgeschichtet werden. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September.

**Maßnahme C: Obstbaumpflanzung auf Flurstück 443**

Im Westen des Flurstücks 443 werden 3 hochstämmige Obstbäume zwischen die bestehenden Bäume gepflanzt, um hier eine Nachverdichtung und langfristige Bestandssicherung zu gewährleisten. Die Bäume werden außerhalb der erfassten FFH-Mähwiese gesetzt und die Pflanzung ist 2022 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September.

**Maßnahme D: Anlegen einer FFH-Mähwiese auf Flurstück 497**

Im Westen des Flurstück 497 (Teilfläche) wird auf 500 m<sup>2</sup> eine FFH-Mähwiese entwickelt. Hierzu werden die Vegetationssoden der Mähwiese von Flurstück 446 mit einem Radlader/Bagger aufgenommen und auf angerauhter Oberfläche auf dem Flurstück 497 verteilt und angedrückt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Der westliche Teil dieses Flurstücks liegt im Kernraum und 500m-Suchraum des Biotopverbands mittlerer Standorte, weshalb hier die Entwicklung einer FFH-Mähwiese einen wertvollen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen leisten kann. Nördlich der geplanten Kompensationsfläche auf Flurstück 495 ist bereits eine FFH-Mähwiese vorhanden, weshalb berechtigte Aussicht besteht, dass die Anlage dieses Wiesentyps mit entsprechender Pflege auch auf Flurstück 497 gelingt. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr – frühestens ab Mitte Juni- gemäht mit Abtransport des Mähguts.

**Maßnahme E: Ökokontomaßnahme 1 – Herbertshofer Wassergraben**

Auf den Flurstücken 668 und 475 der Gemarkung Rottenacker (beides Teilflächen) wurde der Herbertshofer Wassergraben renaturiert. Die Umsetzung erfolgte bereits 2005 und die Fläche ist durch Gemeindeeigentum gesichert. Hierzu wurde die Durchgängigkeit durch die Herstellung eines natürlichen Gewässerverlaufs wieder hergestellt und die Entstehung charakteristischer, flussmorphologischer Strukturen gefördert. Des Weiteren waren die Erhöhung der Substratvielfalt (Kies- und Sandablagerungen, Totholz) und des Retentionsvermögens sowie die Verbesserung der Gewässergüte Ziel dieser Maßnahme. Es wurden auch 5 Einzelbäume und sechs Gehölzgruppen gepflanzt und ein Gewässerrandstreifen angelegt. Der Gewässerrandstreifen wird extensiv gepflegt. Die Verdolung unter dem Teerweg nach Neudorf wurde durch einen Durchlass ersetzt. Der Feldweg im Südosten wird mittels einer Betonrinne gequert und in den vorhandenen Graben weiter geleitet.

**Maßnahme F: Ökokontomaßnahme 3 – Altarmöffnung an der Donau**

Auf dem Flurstück 1651 (Teilfläche) der Gemarkung Rottenacker wurde im Jahr 2005 ein ehemaliger Altarm wieder geöffnet und begleitend einige Tümpel angelegt. Der zugschwemmte Altarm wurde auf einer Länge von ca. 140 m auf ca. 1,5 m unter dem Mittelwasserspiegel eingetieft und es wurden flache Ufer für Amphibien angelegt. Die 6 Laichtümpel haben einen Durchmesser von ca. 2-2,5 m. Die Fläche ist durch Gemeindeeigentum gesichert.

**Maßnahme G: Ökokontomaßnahme 8 – Naturwiese Gries**

Auf den Flurstücken 1644, 1650 und 1651 (Teilfläche) wurde eine intensiv genutzte Wiese extensiviert. Seit 1999 wird die Wiese durch 2-malige Mahd mit Mähgutabtransport und Düngeverzicht ausgemagert. Von dieser Maßnahme stehen noch 5.201 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Fläche ist durch Gemeindeeigentum gesichert.

**Maßnahme H: Ökokontomaßnahme 11 – Wildbienenwiese**

Auf dem Flurstück 1507 der Gemarkung Rottenacker wurde seit dem Jahr 2010 auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eine Wildbienenwiese entwickelt. Die Fläche hat eine Größe von 9.400 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist durch Gemeindeeigentum gesichert.

## 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### Pflanzgebot PFG 1: Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (ohne Darstellung im Plan)

Pro Wohngrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU 10-12 cm, Kronenansatz bei 1,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste), wenn auf dem Grundstück kein Bestandsbaum erhalten bleibt. 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.

Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bestandsbäume „PFB A“ sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle durch artenähnliche Obstbäume zu ersetzen. Die im Lageplan mit Buchstaben „PFB B“ gekennzeichneten Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und gepflegt werden. Bei Abgang sind sie auf dem Baugrundstück durch artenähnliche Obstbäume zu ersetzen.

Die Bestandsbäume sollen für Fledermaus- / Vogelbrutkästen genutzt werden.

### Pflanzgebot PFG 2: Eingrünung nach Westen (Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung)

Im Bereich der mit PFG2 gekennzeichneten Flächen ist eine Hecke mit Überhältern aus klein- und mittelkronigen Bäumen aus einheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m für die Sträucher, alle laufende 10 m wird ein Baum gepflanzt. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu pflanzen.

### Pflanzgebot PFG 3: Pflanzung am Regensickerbecken

Anpflanzung von Hochstauden, Strauchgruppen und drei Birken am Regensickerbecken: Im Sohlbereich des Sickerbeckens ist eine Initialpflanzung mit wechselfeuchten Hochstauden vorzunehmen, ggf. ist ein kleines Areal mit Dauerstau vorzusehen. Im Norden des Regensickerbeckens sind 3 Strauchgruppen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß unten stehender Pflanzliste anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen im Norden und Westen des Regensickerbeckens zu 3 bis 5 Sträucher zu pflanzen und dabei sind jeweils mind. 2 Arten zu verwenden. Die Birkengruppe wird im Westen des Regensickerbeckens gepflanzt. Zusätzlich werden im Süden und Osten des Regensickerbeckens einige große Steine abgelagert und ein wärmeliebender Saum (Saatgutmischung Nr. 10 Rieger-Hoffmann oder gleichwertiges) eingesät. Die Böschungen werden mit der Saatgutmischung Nr. 3 (Böschungen) von Rieger-Hoffmann oder gleichwertiges begrünt. Die Mahd erfolgt hier im Frühjahr jeweils zur Hälfte, so dass insgesamt ein 2-jährlicher Turnus erreicht wird. Das Mahdgut wird abgeräumt, Mulchen ist nicht zulässig. Sollten durch den Bau des Regensickerbeckens Bäume entfallen, so sind für jeden entfallenden Baum zwei neue zu pflanzen.

### Pflanzlisten

|                                |                         | Pfg 1: Baumpflanzung<br>Wohngebiet | Pfg 2:<br>Heckenpflanzung | Pfg 3: Regenrückhaltebecken |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Großkronige Bäume              |                         |                                    |                           |                             |
| Hänge-Birke                    | <i>Betula pendula</i>   |                                    |                           | X                           |
| Mittel- und kleinkronige Bäume |                         |                                    |                           |                             |
| Feld-Ahorn                     | <i>Acer campestre</i>   | X                                  |                           |                             |
| Wildapfel                      | <i>Malus sylvestris</i> | X                                  |                           |                             |

|  |                              | Pfg 1: Baum-<br>pflanzung<br>Wohngebiet | Pfg 2:<br>Hecken-<br>pflanzung | Pfg 3: Regenrück-<br>haltebecken |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Wildbirne  | <i>Pyrus pyraeaster</i>      | X                                       |                                |                                  |
| Wildkirsche  | <i>Prunus avium</i>          | X                                       |                                |                                  |
| Speierling   | <i>Sorbus domestica</i>      | X                                       |                                |                                  |
| Elsbeere   | <i>Sorbus torminalis</i>     | X                                       |                                |                                  |
| Echte Mehlbeere  | <i>Sorbus aria</i>           | X                                       |                                |                                  |
| Vogelbeere   | <i>Sorbus aucuparia</i>      | X                                       |                                |                                  |
| Trauben-kirsche  | <i>Prunus padus</i>          | X                                       |                                |                                  |
| Feld-Ahorn   | <i>Acer campestre</i>        | X                                       |                                |                                  |
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>      | X                                       |                                |                                  |
| Eingriffeliger Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>    | X                                       |                                |                                  |
| Zweigriffeliger Weißdorn<br>oder Rotdorn   | <i>Crataegus laevigata</i>   | X                                       |                                |                                  |
| Kupfer-Felsenbirne   | <i>Amelanchier lamarckii</i> | X                                       |                                |                                  |
| Obstbaumhoch- oder mittelstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. untenstehende Sortenliste |                              | X                                       |                                |                                  |
| Sträucher  |                              |   |                                |                                  |
| Hasel  | <i>Corylus avellana</i>      |   | X                              | X                                |
| Roter Hartriegel   | <i>Cornus sanguinea</i>      |   | X                              | X                                |
| Eingriffeliger Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>    |   | X                              | X                                |
| Zweigriffeliger Weißdorn   | <i>Crataegus laevigata</i>   |   | X                              | X                                |
| Rote Heckenkirsche   | <i>Lonicera xylosteum</i>    |   | X                              | X                                |
| Hainbuche  | <i>Carpinus betulus</i>      |   |                                |                                  |
| Gew. Liguster  | <i>Ligustrum vulgare</i>     |   | X                              | X                                |
| Schlehdorn   | <i>Prunus spinosa</i>        |   | X                              | X                                |
| Kupfer-Felsenbirne   | <i>Amelanchier lamarckii</i> |   |                                | X                                |
| Kornellkirsche   | <i>Cornus mas</i>            |   | X                              | X                                |
| Schwarzer Holunder   | <i>Sambucus nigra</i>        |   | X                              | X                                |
| Kreuzdorn  | <i>Rhamnus catharticus</i>   |   | X                              | X                                |
| Feld-Rose  | <i>Rosa arvensis</i>         |   | X                              | X                                |
| Hunds-Rose   | <i>Rosa canina</i>           |   | X                              | X                                |
| Initialpflanzungen   |                              |   |                                |                                  |
| Wasserdost   |                              |   |                                | X                                |
| Mädesüß  |                              |   |                                | X                                |
| Gew. Blutweiderich   |                              |   |                                | X                                |
| Gew. Gilbweiderich   |                              |   |                                | X                                |
| Rohrglanzgras  |                              |   |                                | X                                |
| Sumpf-Schwertlilie   |                              |   |                                | X                                |

Standortfremde Gehölze und Nadelgehölze sind - auch als Hecken - nicht zulässig.

Sortenlisten 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. Cahrneu, Conference

Steinobst:

Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Es sind auch Kugel- und Säulenformen zulässig.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hoch-/Mittelstämme, o.B., Stammumfang ab 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m bei Hochstämmen, einheimische/regionaltypische Sorten

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

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

### 1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden. Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

### 1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **2.2 Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen.

### **2.3 Verwendung Erdaushubmaterial**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

### **2.4 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) sind zu beachten. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

## 2.5 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

## 2.6 Abwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## 2.7 Erdwärmesonden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenacker. Innerhalb dieses Bereiches sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 2.8 Erdwärmekollektoren

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenacker bedürfen der Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung nach § 110 Wassergesetz (WG). Es ist ein Antrag auf Befreiung von der Schutzgebietsverordnung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz zu stellen.

## 2.9 Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

## 2.10 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.

## 2.11 Immissionsschutz – 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>

### **2.12 Beschränkung von künstlichen Lichtquellen**

Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten in der Stadtbeleuchtung vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum eingesetzt werden. Eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden (gerichtetes Licht nach unten).

### **2.13 Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### **2.14 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### **2.15 Grundwasserschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Rottenacker“ des LRA Alb-Donau-Kreis vom 17.08 1992 zu beachten.

### **2.16 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Schwärze"

#### Gemeinde Rottenacker

#### Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 1) LBO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

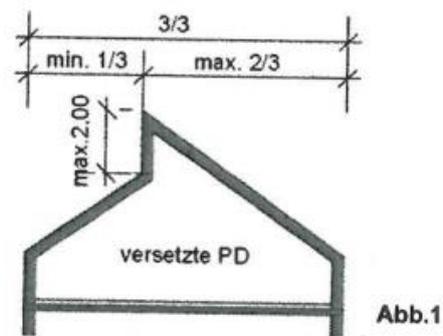
Zulässig sind bei DN 15° - 45°:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Gegeneinander versetzte Pultdächer bei Einhaltung des Schemas gem. Abb. 1
- Zeltdächer

Zulässig sind bei DN 0° - 15°

- Flachdächer extensiv begrünt
- Pultdächer

Bei untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten und Quergiebeln sind andere Dachneigungen und Dachformen zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig. Diese sind zwingend aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Kräutern und Gräsern zu begrünen.



#### 2. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

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  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{3}$  der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.

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

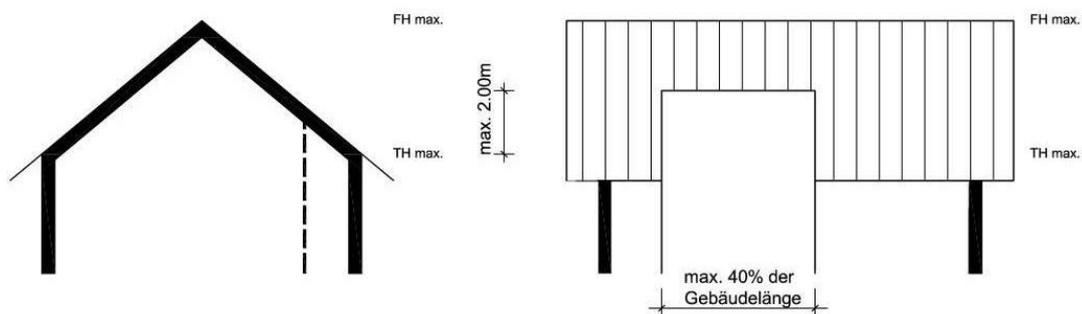
Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

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.

### 3. Gebäuderücksprünge beim Satteldach

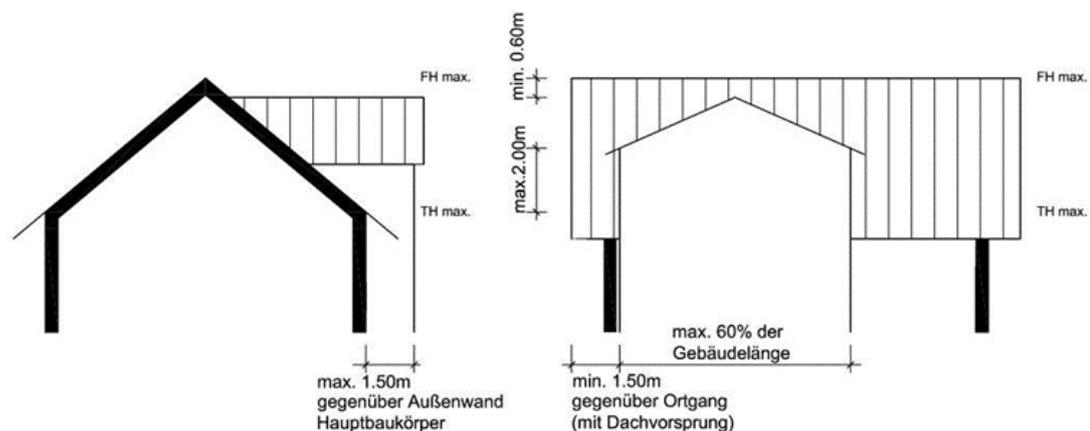
Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 2,00 m überschritten werden.



### 4. Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 2,00 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptkörpers hervortreten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Quer- und Zwerchgiebelfirst beträgt mindestens 0,60 m. Der Abstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 1,50 m betragen.



### 5. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in dauerhaft roter, rotbrauner, brauner oder anthraziter Farbe zu verwenden.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Die Dächer von Flachdachgebäuden, Flachdachgaragen und Carports mit Flachdach sind zwingend aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie 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.

**6. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

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.

**7. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen) (§ 74 (1) LBO)**

Pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte ist max. eine Außenantennenanlage zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

**8. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur auf der Straßenseite der Gebäude und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 30 % der jeweiligen Fassaden bzw. eine maximale Länge von 5,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Schriftzeichen ist auf maximal 0,75 m begrenzt, Firmensymbole und Firmenlogos können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.

Direkt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

**9. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen entlang von Grundstücken insbesondere zu Flächen der freien Feldflur sind kleintiergänglich zu gestalten. Ein Grenzabstand zur freien Feldflur und zu Feldwegen von mindestens 0,50 m ist einzuhalten. Besonders wird auf die §§ 11, 12 und 16 des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg hingewiesen. Darüber hinaus ist der Hinweis zum Nachbarnschutz (Ziffer 5.2) ist mit zu beachten.

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 Fahrbahn-ränder ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt (insbesondere mit Blumen und Rasen), aber nicht mit Sträuchern bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

Thujahecken in allen Arten sind generell unzulässig.

**10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 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. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundener Decke zu befestigen. Diese befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig.

**11. Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)**

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.

**12. Versorgungsleitungen (74 (1) 5 LBO)**

Sämtlichen Versorgungsleitungen und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**13. 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.

**14. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, sind für jede Wohnung mindestens nachstehende Stellplätze offen oder als Garagen herzustellen:

WE bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche=1,0 Stellplatz

WE über 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche=1,5 Stellplätze

WE über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche=2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Die je Gebäude errechneten Werte sind auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

Wird bei Ziffer 1.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen der Mindestabstand von 5 m vor dem Garagentor unterschritten, so ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.

**15. Ordnungswidrigkeiten**

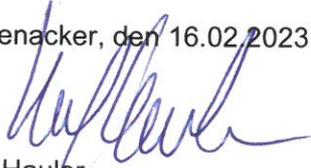
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Gebäuderücksprünge beim Satteldach
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Dachdeckung
6. Äußere Gestaltung der Gebäude
7. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)
8. Werbeanlagen
9. Einfriedungen
10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
11. Versorgungsleitungen
11. Verwendung offener Beläge
12. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
13. Stellplätze

Reutlingen, den 16.02.2023

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Rottenacker, den 16.02.2023



Karl Hauler  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Schwärze "

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Schwärze"

Gemeinde Rottenacker

Alb-Donau-Kreis

**Aufstellungsbeschluss** 15.04.2021  
- Öffentliche Bekanntmachung 23.04.2021

**Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit**  
- Öffentliche Bekanntmachung 23.04.2021  
- Einsichtnahme / Erörterung 03.05.2021 – 07.06.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange 03.05.2021 – 07.06.2021

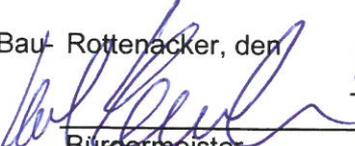
**Auslegungsbeschluss** 02.06.2022  
- Öffentliche Bekanntmachung 10.06.2022  
- Öffentliche Auslegung 20.06.2022 - 29.07.2022

**Satzungsbeschluss**  
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) 16.02.2023

Ausgefertigt: Rottenacker, den 16.02.2023  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 24.02.2023

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich Rottenacker, den 24.02.2023  
  
Bürgermeister