

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 18. November 2020

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Rottenacker

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften
gem. § 74 LBO für den Bebauungsplan**

„Schwärze“

Gefertigt:
18. November 2020



Planfertiger
Verwaltungsgemeinschaft
Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

Textteil vom 18.11.2020
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 18.11.2020
Textteil zum Bebauungsplan „Schwärze“ und örtliche Bauvorschriften „Schwärze“

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

2. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 490 und 496
- im Osten durch die Flurstücke 450, 451, 342, 433 und den Weg Flurstück 334
- im Süden durch die Flurstücke 344, 498, die Lindenstraße (Flurstück 322) und die Wege Flurstücke 343, 431 und 442
- im Westen durch die Flurstücke 493, 494, 495, 496, 497 und den Weg Flurstück 431.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1-15 BauNVO

3.1.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

3.1.1.1

Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

-Wohngebäude

3.1.1.2

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, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 3.2.1 Grundflächenzahl Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
Ausnahmen, siehe Ziffer 3.2.4, sind im Teilbereich 1 und 2 zulässig.
- 3.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
Ausnahmen, siehe Ziffer 3.2.4, sind im Teilbereich 1 und 2 zulässig.
- 3.2.3 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.

Dachneigung	Tmax	FHmax
0° - 15°	6,50	
> 15° - 27°	6,50	8,70
> 27° - 45°	4,50	8,70

Maßgebend für die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN.

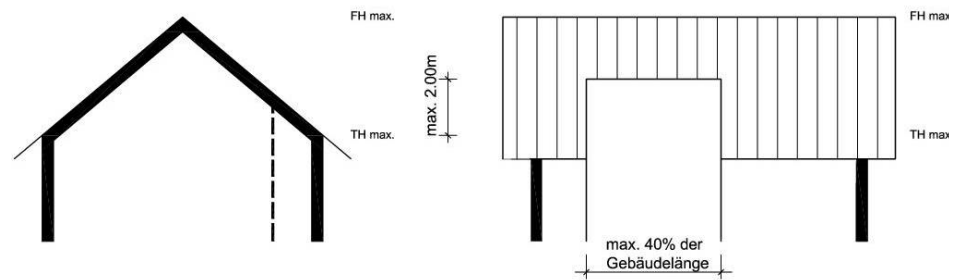
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen am Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstückes.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Eine Unterschreitung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zulässig.

Gebäuderücksprünge beim Satteldach

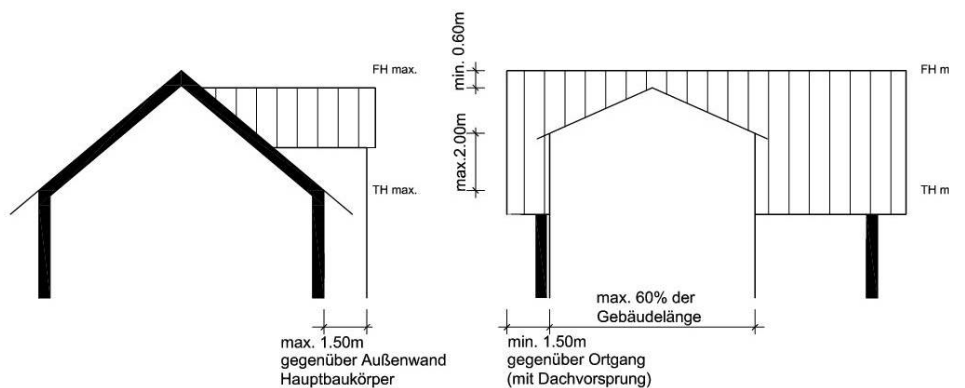
Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 2,00 m überschritten werden.



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.



3.2.4 Ausnahmen und Befreiungen

§ 31 (1) BauGB i.V.m § 16 (6) BauNVO

Bei Gebäuden mit mehr als vier abgeschlossenen, möglichst barrierefreien Wohneinheiten (mindestens je 50 m² Wohnfläche) kann in den Teilbereichen 1 und 2 ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden. Die im Lageplan in der Nutzungsschablone festgesetzte **Grundflächenzahl erhöht sich bei dreigeschossiger Bauweise auf 0,6. Weiter gelten für dreigeschossige Bauweise: Dachneigung: 0° - 15°, eine maximale Firsthöhe von 10,5 m, eine maximale Länge des Hauptgebäudes bei Einzelhäusern von 25,0 m.**

3.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

a = 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 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.

3.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 + 23 (5) BauNVO

3.4.1 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).

3.4.2 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.

3.5 Versorgungsleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB

3.6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Hinterbeton für die Randeinfassungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

3.6.2 Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

3.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

§§ 1 a und 9 (1) 20 und 25 a BauGB

3.8.1 Pflanzgebote (§§ 1 a, 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

- a) Pro Wohngrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU 14-16 cm, Kronenansatz bei 1,80m, 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 (vgl. Ziffer 3.8.2).
- b) Die mit Pflanzgebot belegten Bestandsbäume (Lageplan mit Buchstabe „A“ gekennzeichnet) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle durch artenähnliche Obstbäume (siehe Ziffer 3.8.2) zu ersetzen. Die im Lageplan mit Buchstabe „B“ gekennzeichneten Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und gepflegt werden. Bei Abgang sind sie auf dem Baugrundstück durch artenähnliche Obstbäume (siehe Ziffer 3.8.2) zu ersetzen.

Die Bestandsbäume sollen für Fledermaus- / Vogelbrutkästen genutzt werden.

Pflanzgebot 2

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 (siehe Pflanzliste Ziffer 3.8.2). Die vorgesehene Pflanzung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Pflanzgebot 3

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 RRB sind 3 Strauchgruppen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in Kap. 3 anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen im Norden und Westen des RRB zu 3 bis 5 Sträucher zu pflanzen und dabei sind jeweils mind. 2 Arten zu verwenden. Die Birkengruppe wird im Westen des RRB gepflanzt. Zusätzlich werden im Süden und Osten des Regenrückhaltebeckens 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 RRB Bäume entfallen, so sind für jeden entfallenden Baum zwei neue zu pflanzen.

3.8.2 Hinweise zu den Pflanzungen

Pflanzenauswahl

		Pfg 1: Baumpflanzung Wohngebiet	Pfg 2: 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		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraaster</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		
Traubenkirsche	<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 oder Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X		
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	X		
Obstbaumhoch- oder mittelstämmige, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. untenstehende Sortenliste		X		
Sträucher				
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X	X
Roter Hartriegel	<i>Cornus</i>		X	X

	<i>sanguinea</i>			
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
Sumpfschwertlilie				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

Zwetschgen: Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 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) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hoch-/Mittelstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe bei Hochstämmen mind. 1,80 m,

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.

4. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ beschlossen.

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) LBO

4.1.1 Hauptgebäude

4.1.1.1 Dachdeckung

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

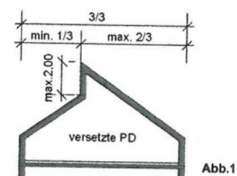
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind zulässig.

4.1.1.2 Dachform und Dachneigung

Es gelten die Eintragungen im Lageplan

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 begrünt
- Pultdächer

Bei untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten und Quergiebeln sind andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.

4.1.1.3

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

4.1.2 Garagen und Nebenanlagen

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig. Es wird empfohlen im Hinblick auf Klima- und Artenschutz Flachdächer zu begrünen.

4.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig:

4.1.3.1

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

4.1.3.2

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).

4.1.3.3

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).

4.1.3.4

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

4.1.3.5

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

4.1.3.6

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

4.1.3.7

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur **Solarenergienutzung** zulässig.
Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

4.2 Außenwände § 74 (1) 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.

4.3 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.

4.4 Gestaltung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 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, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

4.5 Einfriedungen 74 (1) 3 LBO

4.5.1 Allgemeines Einfriedungen entlang von Grundstücken insbesondere zu Flächen der freien Feldflur sind kleintiergänglich zu gestalten. Ein Grenzabstand zur freien Feldflur und zu Feldwegen von 0,50 m ist einzuhalten. Der Hinweis zum Nachbarschutz (Ziffer 5.2) ist mit zu beachten.

4.5.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen § 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 Fahrbahnrande 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.

4.6 Geländegestaltung 74 (1) 3 LBO

4.6.1 Allgemeines 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.

4.7 Antennenanlagen 74 (1) 4 LBO

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

Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.8 Niederspannungsfreileitungen 74 (1) 5 LBO

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.9 Stellplatzverpflichtung 74 (2) 2 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO

Es sind für jede Wohnung mindestens nachstehende Stellplätze offen oder als Garagen herzustellen:

WE bis 50 m ² Wohnfläche	=	1,0 Stellplatz
WE über 50 bis 80 m ² Wohnfläche	=	1,5 Stellplätze
WE über 80 m ² Wohnfläche	=	2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Die je Gebäude errechneten Werte sind auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

Wird bei Ziffer 3.4.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen der Mindestabstand von 5 m vor dem Garagentor unterschritten, so ist ein weiterer Stellplatz herzustellen.

4.10 Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser § 74 (3) 2 LBO

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.

4.11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.10) zuwiderhandelt.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist die Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5.2 Nachbarschutz

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

5.3 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.

5.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 Erdwärmesonden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenacker. Innerhalb dieses Bereiches sind Grundwasser-entnahmen 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.

5.8 Erdwärmekollektoren

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.9 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.

5.10 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.

Dachbegrünungen bei Garagen mit Flachdächern wird empfohlen.

5.11 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>

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am **23.05.2019** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____.**2020** den Entwurf des Bebauungsplans „Schwärze“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am _____.**2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden Ort und Dauer der Auslegung mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung sind in der Zeit vom _____.**2020** bis _____.**2020** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Auslegung nach § 3 II BauGB unterrichtet worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom _____.**2020** bis _____.**2020** stattgefunden.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____.**2020** die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____.**2020** mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____.**2020** den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“** als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____.**2020** überein.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeinde Rottenacker am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister