

# Textliche Festsetzungen zum Planteil

vom 02.06.2022

Alb-Donau-Kreis

## Gemeinde: Rottenacker

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

### „Vorderes Ried V/Fleidern“



Planfertig: Verwaltungsgemeinschaft, Marktstr. 7, 89597 Munderkingen

Textteil vom 02.06.2022

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 02.06.2022

Textteil zum Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ und örtliche Bauvorschriften „Vorderes Ried V/Fleidern“

## **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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 Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und S. 612).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

## **2. Planbereich**

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Rudolf-Bohnacker-Straße, Flst 1270, das Flst 1293, sowie Teilflächen von 1293/1, 1292, 1291 und 1290/6.
- im Osten durch die Grundlerstraße, Flurstück 1290
- im Süden durch die Flurstücke Teilflächen 1294, 1293/1, 1292, 1291,
- im Westen durch das Flurstück 1295 (Teilfläche)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO**

3.1.1 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO**

3.2.1 Grundflächenzahl und Baumassenzahl §§ 19 und 21 BauNVO  
siehe Planeinschriebe

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Stellplätzen, Zufahrten und Garagen bis zu 10 % überschritten werden.

3.2.2 Höhe der Gebäude	<p>§ 18 BauNVO</p> <p>Siehe Einschriebe im Plan.</p> <p>Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf den höchsten Punkt der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null (Neues Höhensystem).</p>
<b>3.3 Bauweise</b>	<b>§ 22 BauNVO</b>
3.3.1 abweichende Bauweise	Abweichende Bauweise im Sinne einer Offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung für die Gebäude.
<b>3.4 Garagen und Stellplätze</b>	Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
<b>3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 20 BauGB</b>
3.5.1 Maßnahme A Fettwiese mit Obstbäumen und Gehölze	<p>Auf den Flst. 1226 und 1228 wird auf einer Fläche von 1,2 ha eine Fettwiese mit Hochstamm-Obstbäumen oder als Fettwiese mit Gehölzgruppen angelegt. Bei Hochstammbäumen sind entsprechend den regionalen Gegebenheiten überwiegend Apfel- und Birnbäume anzupflanzen. Empfohlen werden vor allem wilde Apfel- und Birnenbäume. Die Pflanzdichte beträgt ca. 60 Hochstammobstbäume pro 1 ha Fläche.</p> <p>Bei der Anpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen beträgt die Pflanzdichte 1 Großbaum (Bergahorn, Stileiche, Winterlinde) und 4 Sträucher (s. Pflanzliste Ziffer 5.4) pro 500 m<sup>2</sup> Fläche. Die Bäume sollen nicht nur als Einzelgehölze gepflanzt werden, sondern auch in Gruppen von bis zu 5 Stück. Bei Sträuchern sind Gruppen von bis zu 10 Stück möglich. Auf den Platzbedarf der einzelnen Pflanzen im Alter ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Auf den Flächen sind durch geeignete Ansaaten Fettwiesen anzulegen und zu erhalten. Die Wiesen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen..</p>

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

##### **§ 74 LBO**

**Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Vorderes Ried V/Fleidern“ beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und S. 612).**

#### **4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

##### **§ 74 (1) Nr. 3 und (3) Nr. 1 und 2 LBO**

##### **4.1.1 Einfriedungen**

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Draht- und Metallzäune bis max. 2,20 m Höhe zugelassen. Entlang der Erschließungsstraßen ist dabei stets ein Abstand von 0,5 m zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzung einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Einfriedungen müssen kleintiergänglich sein, d.h. zwischen Einfriedung und Boden müssen 10 cm Abstand liegen.

#### **4.2 Aufschüttungen, Abgrabungen**

##### **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

##### **4.2.1 Aufschüttungen**

Flächen auf denen Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden sollen, dürfen bis max. 498,20 m üNN aufgeschüttet werden.  
Die übrigen Flächen dürfen bis max. 498,00 m üNN aufgeschüttet werden.

##### **4.2.2 Abgrabungen**

Abgrabungen dürfen bis max. 497,00 m üNN vorgenommen werden.

##### **4.2.3 Gestaltung der Stellplätze**

Nicht überdachte Park-, Stell- und Lagerplätze sind in wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Hierzu zählen:

- Rasengitter
- Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 3 cm mit mineralischen Böden ausgefüllte Fugen)
- Drainpflaster

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

Es hat eine Bepflanzung der Stellplätze, beginnend mit dem ersten Stellplatz, mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste 1 alle 10 m zu erfolgen. Als Untersaat wird Landschaftsrasen, durchsetzt mit Frühjahrsblühern, vorgesehen.

## 5. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 5.1 Allgemeine Festsetzungen

#### 5.1.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

### 5.2 Regenwasserbehandlung

Das Oberflächenwasser wird im Industriegebiet zur Versickerung gebracht. Es ist dabei zwischen behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu unterscheiden. Ersteres kann über den öffentlichen Regenwasserkanal dem zentralen, öffentlichen Versickerungsbecken zugeführt werden.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser entsteht beim Abfluss von stärker verschmutzten Flächen wie z.B. stark befahrene Hofflächen, Umschlagflächen, Abstellflächen für LKWs... Diese Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Alternativ kann das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser auch direkt auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu ist aber eine zusätzliche Regenwasserbehandlung vorzuhalten (z.B. Sedimentation, Leichtstoffrückhaltung), die mit dem Landratsamt im Einzelfall abgestimmt werden muss.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise in Versickerungsmulden bzw. Versickerungsbecken, über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht zu versickern. Für 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind z.B. 130 m<sup>2</sup> Muldenfläche mit 30 cm Tiefe; kf-Wert 2X10E-5 ausreichend. Bei einer gewählten Versickerungsanlage über 30 cm Tiefe wäre die Einhaltung einer 10-jährigen Versagenshäufigkeit bei zulässigen Entleerungszeiten rechnerisch nachzuweisen.

### 5.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber- Hochdrucklampen) zu verwenden.

### 5.4 Pflanzliste

#### Pflanzliste

#### Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gew. Seidelbast	Daphne mezereum
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

### 5.5 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Der Mindestabstand der Bäume zur Straße beträgt 4,5 m. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m.

Die Sträucher sind als Gruppen (Pflanzabstand 1,0 bis 1,5 m) Insgesamt sollen mindestens 5 Strauchgruppen mit 5-10 Sträuchern angelegt werden. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 3 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat stets in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

## **5.6 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung**

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

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

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

## **6. Hinweise**

### **6.1 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.

### **6.2 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.

### **6.3 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.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes wird das Niederschlagswasser ortsnah versickert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt.

### **6.5 Schutz vor Hochwasser**

Das Plangebiet liegt laut Rechtsverordnung vom Mai 1995 im fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsbereich der Donau. Im Plangebiet ist zu Zeiten von Hochwasserabflüssen mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen und außenliegende Gebäudezugänge (Kellerschächte, Kellerabgänge) mindestens auf Niveau 498,00 m über N.N. (100-jähriges Hochwasser) hochzuziehen.

## **6.6 Erdwärmesonden**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## **6.7 Erdwärmekollektoren**

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. 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

## **6.8 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.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.4.1) zuwiderhandelt.

## **8. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am **02.06.2022** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Vorderes Ried V/Fleidern“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **03.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB hat in der Zeit vom **13.06.2022** bis **15.07.2022** stattgefunden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB hat in der Zeit vom **13.06.2022** bis **15.07.2022** stattgefunden.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am **29.07.2022** mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

### **Öffentliche Auslegung**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... bis ..... stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom ..... geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom ..... bis ..... je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung nach § 4a III BauGB benachrichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### **Abwägungsbeschluss**

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

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

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

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

### **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung ..... den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften** „Vorderes Ried V/Fleidern“ als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

### **Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom .....**2022** überein.

Rottenacker, .....2022

Karl Hauler  
Bürgermeister

### **Genehmigungsverfahren**

Die Satzungen wurden dem Landratsamt gem. § 10 II BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden mit Erlass des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom \_\_\_\_\_ genehmigt, gem. 10 II BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am \_\_\_\_\_. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten.

Rottenacker, \_\_\_\_\_

Karl Hauler  
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Rottenacker, \_\_\_\_\_

Karl Hauler  
Bürgermeister