

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

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

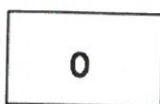
**1.3 Höhenlage der Gebäude** § 9 (3) BauGB  
 (\* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



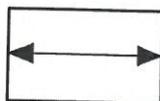
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

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

**1.4 Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



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

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

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen § 23(1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
 i.V.m. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

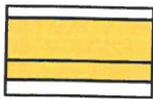
**1.6 Flächen für Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB

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

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

## 1.7 Verkehrsflächen

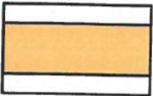
§ 9 (1) 11 BauGB



1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche  
öffentlicher Gehweg

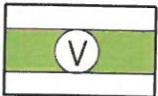
§ 9 (1) 11 BauGB

Im Bereich des straßenbegleitenden Gehweges sind Grundstückszufahrten zu ermöglichen.



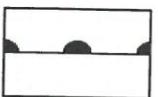
1.7.2 öffentliche Wege / Zufahrt für die Landwirtschaft

§ 9 (1) 11 BauGB



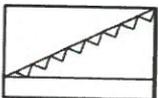
1.7.3 öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB



1.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) 11 BauGB



## 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

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

Zur Bepflanzung zulässig sind:

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

## 1.9 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten

§ 9 (1) 13 BauGB

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

## 1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 1.11 Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

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

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen oder ggf. auf dem eigenen Grundstück vorschriftsmäßig zu versickern. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig. Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

## 1.12 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



### 1.12.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Lärmschutzwall  
- Verkehrsgrünflächen



### 1.12.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: - Lärmschutzwall  
- Garten

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

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

§ 9 (1) 15 BauGB

### 1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

#### 1.13.1.1 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB

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

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 9.3). Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand zu verwenden.

**Pflanzgebot 2:** Pflanzung von Sträuchern auf privaten Grünflächen auf Lärmschutzwall

Auf den privaten Grünflächen auf der südlichen Seite des Lärmschutzwalls ist alle 10 m eine blütenreiche Strauchgruppe bestehend aus jeweils 3-5 Sträuchern zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5

verschiedene Arten zu wählen. Diese sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen, dabei sind je Art 3-5 Pflanzen als Gruppe zu setzen.

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

**Pflanzgebot 3:** Pflanzung von Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen auf Lärmschutzwall

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

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

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

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

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer

Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherkapazität von 20 – 30 l/m<sup>2</sup> (Bemessung nach DIN 1986-100. Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 – 3 %, sodass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (s. Pflanzliste, Kap. 9.3). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (Kap. 9.4 und 9.5) sind zu beachten.

- 1.13.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens § 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

#### **Vögel**

Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

Alle Brutvögel:

- Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit 01.10. – 28.02.)
- Anlage neuer Strauchstrukturen auf dem Lärmschutzwall

#### **Zauneidechsen**

Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich.

- Vergrämung der Zauneidechsen im Zeitraum Mitte März bis Anfang Mai oder Anfang bis Mitte September vor der Baufeldbereinigung
- Installation eines Reptilien-Zaunes um das Baufeld (im Westen, Süden und Osten), um ein Einwandern zu verhindern. Im Norden ist dies nicht nötig, da hier die Landesstraße angrenzt.
- Habitataufwertung der nahe gelegenen Lebensräume auf den Flurstücken 1706 und 1702 mit jeweils zwei Totholz- und zwei Steinhaufen

- 1.13.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Verwendung offenerporiger Beläge  
Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen  
Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken und/oder als Zaun auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

- Privatgärten: Verwendung von gebietsheimischen Stauden und Gehölzen oder solchen Zierpflanzen, die einen Nutzen für die heimische Insektenwelt haben.
- Empfehlung: Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) sowie Ausrichtung der Beleuchtung nach unten. Eine Beleuchtung der östlichen Streuobstwiese und des südlichen Hangbewuchses ist unbedingt zu vermeiden.

#### 1.13.4 Pflanzlisten siehe Anlage



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

(siehe Anlage: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 23.09.2024)

#### 1.14.1 Lärmschutzmaßnahmen

##### Lärmschutzwall

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

##### Grundrissorientierung

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

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

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

##### Außenwohnbereiche

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

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch in ausgeschlossenen Bereichen errichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird,

dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags 59 dB(A) nicht überschreitet. Dabei darf nur die zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Lüftungsanlagen

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

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

Hinweise

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

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

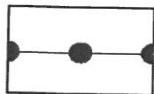
Mit Schlafräumen sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer gemeint.

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

**1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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

1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

**Füllschema der Nutzungsschablone**

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

## 2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

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

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter ein **Ausgleichsbedarf von – 17.336 m<sup>2</sup>** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024).

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

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

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

Auf dem Flurstück 1592, Gemarkung Rottenacker, wurden entlang des Tobelbach 15 Birken gepflanzt. Die Baumreihe aus standortgerechten Bäumen trägt zur Vernetzung der umgebenden Gehölzstrukturen und somit zum Biotopverbund bei. Des Weiteren wird das Landschaftsbild aufgewertet. Mit Verzinsung stehen 1.658 m<sup>2</sup> als Ausgleich zur Verfügung.

### **Maßnahme B: Ökokontomaßnahme Nr. 14: Aufforstung Wildkirsche**

Auf den Flurstücken 1653 und 1708, Gemarkung Rottenacker, wurden Wildkirschen gepflanzt. Hier fand sich ehemals ein Fichtenbestand, welcher durch Eichen ersetzt wurde. Diese waren jedoch abgängig und so wurde im Jahr 2019 eine Aufforstung mit Wildkirschen vorgenommen. Die Pflanzung erfolgte im Raster 3x4 m oder 4x4 m. Der Umbau des Fichtenbestandes zu einem Laubwald trägt langfristig zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Stabilisierung des Waldbestandes im Hinblick auf den Klimawandel bei. Mit Zinsen für die Jahre 2020 bis 2023 hat diese Maßnahme derzeit ein Guthaben von 12.293 m<sup>2</sup>, welches für den BP verwendet werden kann.

### **Maßnahme C: Ökokontomaßnahme Nr. 12: Erstaufforstung Aspen**

Auf dem 4.022 m<sup>2</sup> großen Flurstück Nr. 1079, Gemarkung Rottenacker, ist die Entwicklung eines Laubwaldes vorgesehen. Das Flurstück ist im Westen, Norden und Osten von Wald umschlossen. Es wurde hier auf einer intensiv genutzten Wiese ein vorgelagerter Strauchsaum mit ca. 10 m Breite und danach im Anschluss weitere 10 m mit Wildkirschen angepflanzt. Der eigentliche Laubholzwald besteht aus Stieleiche, Berg-Ahorn, Roterle und Lärche.

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

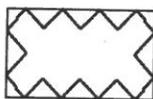
Auf dem Flurstück 491 der Gemarkung Rottenacker wurde ein Baumlehrgarten angelegt. Es wird dort jährlich ein hochstämmiger Baum gepflanzt. Bisher wurden Rotbuche, Ulme, Süßkirsche, Quitte, Hauswetschge, Bühler Frühwetschge, Birne, Eiche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn und Thuja gepflanzt. Als Pflege ist ein jährlicher Baumschnitt der

Obstbäume vorgesehen sowie eine 2-3 malige Mahd der Wiese mit Mähgutabtransport.

Maßnahme	Erzielter Ausgleich in m <sup>2</sup>
Maßnahme A: Ökokontomaßnahme	1.658
Maßnahme B: Ökokontomaßnahme	12.293
Maßnahme C: Ökokontomaßnahme	3.041
Maßnahme D: Ökokontomaßnahme	310
<b>Summe</b>	<b>17.302</b>

Mit den oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen kann das Vorhaben nahezu ausgeglichen werden. Die fehlenden 34 m<sup>2</sup> werden über die CEF-Maßnahme „Habitatverbesserung Zauneidechse“ erbracht und das Vorhaben ist somit ausgeglichen.

### 3. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



#### 2.1 20,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L 257 - Anbauverbotsstreifen

##### Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

##### **Werbeanlagen Allgemein**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines

Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

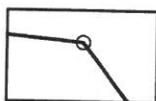
#### **Zufahrten**

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der L 257 werden nicht gestattet.

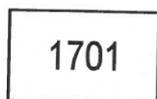
Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

## **4. Hinweise**

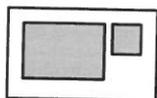
### **4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



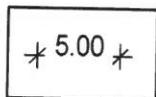
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

### **4.2 Unterirdische Leitungen**

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

### **4.3 Archäologische Denkmalpflege**

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu

rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.4 Wasser- und Bodenschutz**

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### **4.5 Regenwasser**

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

#### **4.6 Geräuschimmissionen – stationäre Geräte**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärm-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) vom 28.08.2023 zu beachten.

Den Leitfaden finden Sie auf der Homepage des LAI:

Langfassung:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

Kurzfassung:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=974>

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.

- 4.7 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)**  
Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen hingewiesen.
- Hinweis:  
Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.
- 4.8 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**  
Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.
- 4.9 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**  
Bodenschutzkonzepte  
Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.  
Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden
- 4.10 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**  
Erdmassenausgleich  
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
- Verwertungskonzept  
Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup>) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
- 4.11 Landesstraße L 257**  
Entwässerung  
Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.  
Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.
- Kosten für Immissionsschutz  
Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die

vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Dem geplanten Lärmschutzwall wird generell zugestimmt. Die Lärmschutzanlage muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf in 2-facher Ausfertigung erforderlich. Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten einen Vorentwurf zur abschließenden Prüfung zuzusenden.

Vom Landkreis Alb-Donau-Kreis zu pflegende Mehrflächen (straßenseitiger Wall) sind von der Gemeinde durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages an die Straßenbauverwaltung ablösen. Details werden in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Alb-Donau-Kreis geregelt.

Für die Planung des Lärmschutzwalls gelten die Richtzeichnungen für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten (RiZaK-88-VKBl. 1989 H. 7 S. 216).

#### Erschließung bei künftiger Erweiterung

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der Landesstraße grundsätzlich nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.

#### Leitungen

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Ehingen zu stellen.

#### **4.12 Landwirtschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach § 27 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) Grenzabstände zwischen Hecken, Gehölzen und Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten.

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg §§ 11,12 und 16 wird im Rahmen der Ausgestaltung der südlichen Plangebietsgrenze hingewiesen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

#### 4.13 **Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

##### Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

##### Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

##### **Bodenkunde**

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu

erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

### **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geo-technisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### Ingenieurgeologie

Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 25.06.2024 (LGRB-Az. RPF9-4700-77/35/2) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:

„Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.

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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt.

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. lehmgefüllten

Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

#### Hydrogeologie

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Be-reichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

#### Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

#### Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

#### **Landesbergdirektion**

##### Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

#### **Allgemeine Hinweise**

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

#### **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

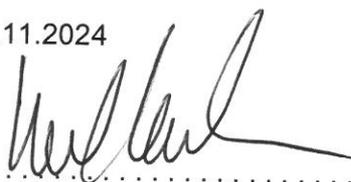
Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

## **5. Anlagen zum Bebauungsplan**

5.1 Begründung in der Fassung vom 25.11.2024

5.2 Pflanzliste

Gemeinde Rottenacker, den 03.12.2024

  
.....  
Karl Hauler, Bürgermeister