

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN „UNTERER ÄHRICH 5. ÄNDERUNG“

#### GEMEINDE ROTTENACKER, GEMARKUNG ROTTENACKER

#### ALB-DONAU-KREIS

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). 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 vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten 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 (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.1.1.1 Nicht zulässig sind:**

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.4 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **1.1.4.1 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

##### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Siehe Einschrieb im Lageplan.

Bei der Dachform „Versetztes Pultdach“ (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pultdächer) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen

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

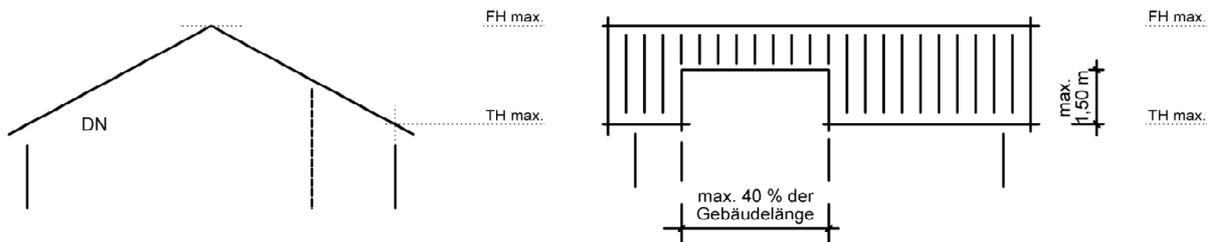
Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach und beim Pultdach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika.

### 1.2.2.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach

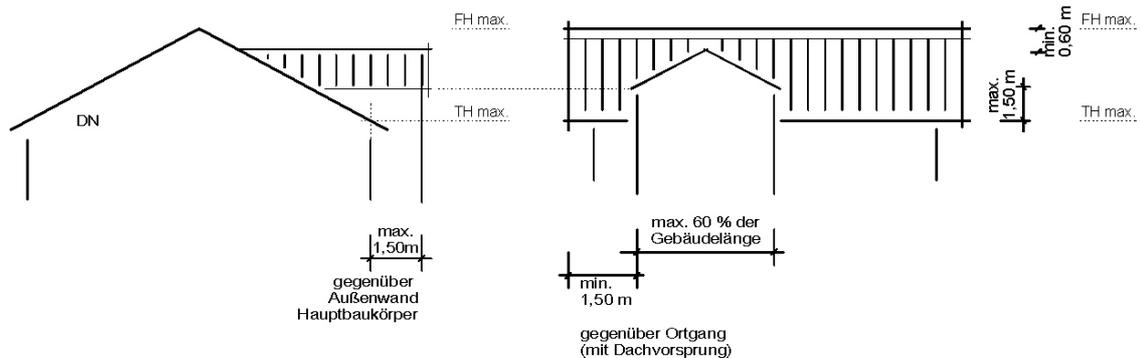
Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.



### 1.2.2.2 Quer- und Zwerchgiebel

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



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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

In den Teilgebieten Mi,:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 35,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

In den Teilgebieten WA 1:

## Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers bei Hausgruppen auf 36,0 m und bei Einzel- und Doppelhäuser auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser

In den Teilgebieten WA 2:

## Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

In den Teilgebieten WA 3:

## Abweichende Bauweise:

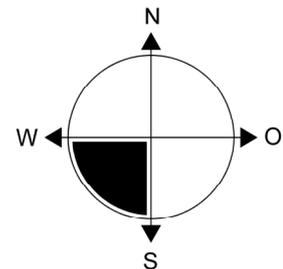
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

**1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Ausnahmsweise darf der Hochpunkt auch nach anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet werden, wenn diese Seite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

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

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**1.6 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

## 1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### 1.9.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.

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

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen PFG 3 bis PFG 9 sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzanzpflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen ergeben sich aus der Pflanzenliste. Durch eine geeignete Wahl der Pflanzenart und Pflanzenstandorte ist eine in Bezug auf die Höhe, Wuchstiefe und Pflanzart abgestufte und durchmischte Bepflanzung herzustellen.

Redaktioneller Hinweis: Die Pflanzgebote sind entsprechend dem Bebauungsplan „Unterer Ährich“ in Kraft getreten am 21.03.1997 nummeriert. Pflanzgebot 1, 2 und 8 liegen außerhalb der 5. Änderung.

### 1.10.1 Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Innerhalb des PFG 3 ist ein entsprechend des Pflanzschemas im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Unterer Ährich“ auf 6,0 m Breite ein Heckensaum mit solitär gepflanzten mittekronigen Bäumen anzulegen. Auf der Südseite des Heckensaums sind verstärkt Schlehen anzupflanzen.

Pflanzdichte: je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens 50 Sträucher und 1 Baum pro 75 m<sup>2</sup>. Die Bäume sind im Abstand von 10 – 15 m versetzt anzupflanzen. Pro Baugrundstück sind jedoch innerhalb des Pflanzgebotsstreifens mindestens 2 Bäume anzupflanzen.

### 1.10.2 Pflanzgebot 4 (PFG 4):

Innerhalb des PFG 4 sind entsprechend des Pflanzschemas im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Unterer Ährich“ einzelne großkronige Bäume, mehrere klein- bis mittelkronige Bäume sowie eine Auswahl standortgerechter einheimischer Sträucher und Buschgehölze anzupflanzen.

Pflanzdichte: je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche 100 Sträucher, mindestens 10 klein- bis mittelkronige Bäume sowie 1 großkroniger Laubbaum.

**1.10.3 Pflanzgebot 5 (PFG 5):**

Innerhalb des PFG 5 sind auf 3,0 m Breite einheimische Sträucher in Gruppen und einzelne klein- bis mittelkronige Bäume anzupflanzen.

Pflanzdichte: je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ca. 40 Sträucher. Die Bäume sind im Abstand von 20 – 25 m anzuordnen.

**1.10.4 Pflanzgebot 6 (PFG 6):**

Innerhalb des PFG 6 ist ein bis zu 4,0 m breiter Heckensaum mit solitär gepflanzten klein – bis mittelkronigen Bäumen anzulegen. Die Hecke ist durch Verwendung verschiedener Gehölze aufzulockern. Eine geschlossene Schnitthecke mit nur einer Pflanzenart ist nicht zulässig. Die Sträucher sind bevorzugt in Gruppen zu pflanzen.

Pflanzdichte: je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche 40 Sträucher. Die Bäume sind im Abstand von 10 m anzuordnen.

**1.10.5 Pflanzgebot 7 (PFG 7):**

Innerhalb des PFG 7 ist ein Heckensaum anzulegen. Die Hecke ist durch Verwendung verschiedener Gehölze aufzulockern. Eine geschlossene Schnitthecke mit nur einer Pflanzenart ist nicht zulässig.

Pflanzdichte: je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ca. 40 Sträucher.

**1.10.6 Pflanzgebot 9 (PFG 9):**

Innerhalb des PFG 9 sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen Grünflächen anzulegen, die mit mindestens 2 großkronigen und 1 klein- bis mittelkronigem Baum zu bepflanzen sind. Zur Anlage von Grundstückszufahrten können diese Pflanzinseln höchstens 2 mal auf einer Breite von je 3,0 m unterbrochen werden. Die entsprechende Fläche ist mit einem wasserdurchlässigem Belag zu gestalten.

**1.10.7 Baumpflanzgeboten:**

Auf den Baumpflanzgeboten innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mittel- bis kleinkronige hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis maximal 2,0 m sind zulässig.

**1.11 Pflanzliste**

als bevorzugt zu verwendende Laubgehölze, Hecken und Sträucher gelten:

Rote Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe / Schlehdorn	Prunus spinosa
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Ackerrose	Rosa agrestis
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra (f)
Eberesche / Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus (f)
Weidenarten	Salix spec. (f)

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch: 4-6 Triebe, Größe 60-100 cm

Laubgehölz: mindestens 2 x verpflanzt (Heister), Größe 125–150 cm  
(f) = besonders für feuchte Standorte geeignet.

Großkronige Bäume:

Berg- und Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, - plantanoides

Rotbuche

Fagus sylvatica

Gemeine Esche

Fraxinus excelsior

Stiel-Eiche

Quercus robur

Winterlinde

Tilia cordata

Pflanzqualität: Hochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 14-16 cm

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogelkirsche

Prunus avium

Schwarzerle

Alnus glutinosa (f)

Weidenarten

Salix spec. (f)

Pflanzqualität: Hochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 12-14 cm  
(f) = besonders für feuchte Standorte geeignet.**1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

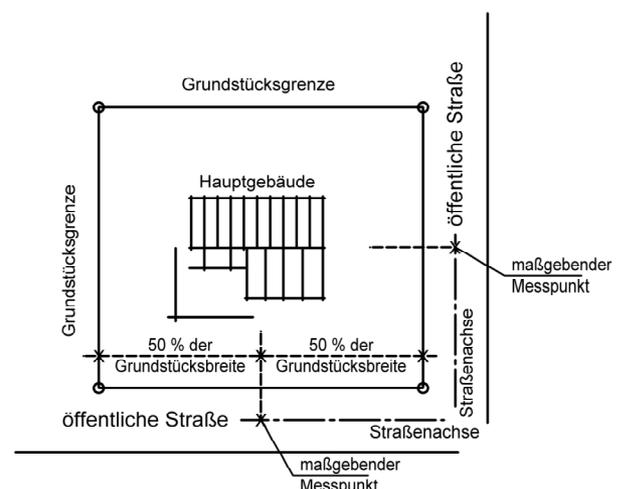
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straßeverkehrsfläche liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



## **2. Hinweise**

### **2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

### **2.2 Erdaushub**

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. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. 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.

### **2.3 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.

### **2.4 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn an zu zeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

### **2.5 Lärmeinwirkung**

Zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Schallemissionen wurde vom Büro Loos & Parnter, Allmendingen, im August 1996 ein Gutachten ausgearbeitet. Nach den Berechnungen dieses Gutachtens treten in der nördl. Bauzeile des Wohngebietes Überschreitungen der Emissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf. Die Überschreitungen treten im Beurteilungszeitraum „Tag“ auf und sind mit weniger als 2,5 db (A) gering. (Näheres siehe Gutachten)

### **2.6 Schutz vor Hochwasser**

Im Plangebiet ist zu Zeiten von Hochwasserabflüssen mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen.

Hochwässer größerer Intensität (Jährlichkeit > 50 bis 100 Jahre) können im geplanten Baugebiet zu Überschwemmungen führen. Demzufolge wird empfohlen, sämtliche außenliegende Gebäudezugänge (Kellerlichtschächte, Kellerabgänge) auf Niveau der EFH hochzuziehen.

## 2.7 Regenwasserrückgewinnung

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.

## 2.8 Grundwasserschutz

Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, dass schützende, bindige Bodenschichten nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitergehend erhalten bleibt. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass keine punkt- oder linienförmige Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächte usw. stattfinden können.

Unverschmutztes Dachflächen- und Oberflächenwasser sollte aus wasserwirtschaftlichen Gründen der Neubildung von Grundwasser zur Verfügung stehen. Es wird daher empfohlen, dass das genannte Wasser über die belebte Erdoberfläche breitflächig zur Versickerung gebracht wird.

## 2.9 Altlasten

Der Gemeinde Rottenacker sind im Bereich des Bebauungsplans „Unterer Ährich“ keine Altlasten bekannt. Sofern bei der Ausführung des Bebauungsplanes wieder Erwarten eine Ablagerung oder kontaminiertes Erdreich angeschnitten wird, ist eine Untersuchung und Abschätzung der Gefährdung entsprechend der Altlastenkonzeption des Landes Baden-Württemberg einzuleiten.

## 2.10 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

## 2.11 Boden- und Grundwasserschutz

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.

## 2.12 Gründung der Gebäude

Ist im Zusammenhang mit der Gründung der Gebäude eine Grundwasserhaltung notwendig, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERER ÄHRICH 5. ÄNDERUNG“

#### GEMEINDE ROTTENACKER, GEMARKUNG ROTTENACKER

#### ALB-DONAU-KREIS

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten 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) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und –neigungen zulässig.

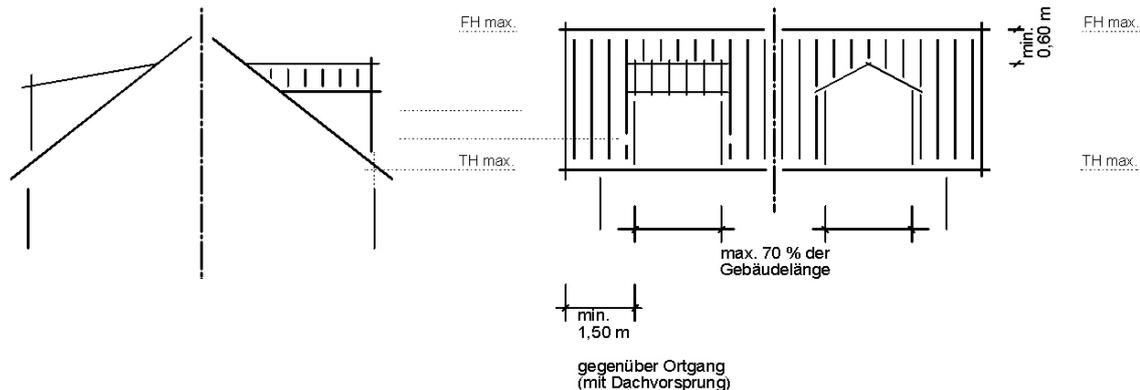
Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und –neigungen zulässig.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind zulässig.

### 3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 70 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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



Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Die Dacheindeckung der Gauben sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

### 4. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser) müssen bezüglich Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Farbgestaltung der Dachfarbe und der Fassadenfarbe muss farblich angepasst werden.

### 5. Werbeanlage (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind 1. nur an der Stätte der Leistung, 2. nur auf der Straßenseite der Gebäude und 3. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach werden ausgeschlossen.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Schriftzeichen ist auf maximal 1,0 m begrenzt, Firmensymbole und Firmenlogos können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 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.

### 6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.

Die zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlichen Wege, Terrassen und Garagenvorplätze sowie Stellplätze, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrassen oder ähnlichem herzustellen. Die private Erschließung zwischen Grundstück 20 und 21 ist davon ausgenommen.

Den Bauvorlagen ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen der Geländeoberfläche geben. Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächengestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme bzw. des Bezugs des Gebäudes folgende Pflanzperiode.

**7. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur als Hecken (maximal 1,00 m Höhe), Holzlattenzäune (maximal 1,00 m Höhe) oder als zur Straßenseite vorgepflanzte Maschendrahtzäune (maximal 2,00 m Höhe) zulässig. Sockelmauern oder Mauersteine bis 30 cm Höhe sind zulässig. Mit den Einfriedigungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

**8. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

**9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze bzw. je Baugrundstück mindestens 2,0 pro Stellplätze als offene Stellplätze oder Garagen herzustellen sind.

**11. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Aneinandergebaute Gebäude
5. Werbeanlagen
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
7. Einfriedigungen
8. Außenantennen
9. Niederspannungsfreileitungen
10. Stellplatzverpflichtung

Ulm, den

Rottenacker, den

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

Karl Hauler  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN „UNTERER ÄHRICH 5. ÄNDERUNG“

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERER ÄHRICH 5. ÄNDERUNG“

#### GEMEINDE ROTTENACKER, GEMARKUNG ROTTENACKER

#### ALB-DONAU-KREIS

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	_____	03.05.2011
<b>Auslegungsbeschluss</b>	_____	03.05.2011
- Öffentliche Bekanntmachung	_____	06.05.2011
- Öffentliche Auslegung	_____	16.05.2011 –16.06.2011
<b>Satzungsbeschluss</b>	_____	16.06.2011
<u>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften</u>	_____	

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften  
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das  
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen  
Bauvorschriften rechtsverbindlich

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister