

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

## VORENTWURF

### 1. Bebauungsplan "Schwärze", 1. Änderung

Gemeinde Rottenacker,

Alb - Donau - Kreis

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

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

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans und damit zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

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

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

##### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

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

II mit HB

Dachform	Dachneigung	THmax	FHmax	GHmax
FD/PD	0° - 14°	6,50 m		6,50 m
SD/WD/vPD	> 15° - 26°	6,50 m	8,70 m	8,70 m
SD/WD/vPD	> 27° - 45°	4,80 m	8,70 m	8,70 m

III mit HB

Dachform	Dachneigung	THmax	FHmax	GHmax
FD/PD	0° - 14°			10,50 m

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

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

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

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

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

Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:

Einzelhäusern	18 m,
Doppelhäusern	22 m,
Hausgruppen	36 m

Die Gebäudelänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).  
Terrassen und Balkone bleiben bei der Berechnung der Gebäudelänge unberücksichtigt.

#### **1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude gemäß § 14 (1) BauNVO handelt (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

#### **1.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 (1) 14 BauGB)**

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

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen oder ggf. auf dem eigenen Grundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

#### **1.6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: STO = Streuostwiese

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: V = Versickerung, R = Rückhaltebecken

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

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

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

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

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

### **Maßnahme 3: Bodenschutz**

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

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

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

Das Fällen von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln (vom 01.03 – 30.09) zulässig. Die zum Erhalt festgesetzten und die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölze sind vor unbeabsichtigten erheblichen (Aufastung im Straßenbereich zulässig) Beschädigungen durch die Bautätigkeit zu schützen. Während der Bauzeit sind diese durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

### **Maßnahme G: Entwicklung einer FFH-Mähwiese auf Flurstück 443**

Auf den in der Planzeichnung mit MG dargestellten Teilfläche des Flurstücks 443, zwischen dem Baumbestand und der im Osten gelegenen FFH-Mähwiese, ist auf 2.147 m<sup>2</sup> aus der Fettwiese ein FFH-Lebensraumtyp 6510 FFH-Mähwiese zu entwickeln. Es ist eine 2-malige Mahd mit Abtrag des Mähguts vorzusehen, wobei die erste Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgt. Zur Ausmagerung der noch nährstoffreichen Wiese wird die Düngung für 3 Jahre ausgesetzt. Danach kann eine Düngung mit Festmist, Gülle oder Mineraldünger nach dem Schema im UB (siehe UB Seite 57) erfolgen.

### **Maßnahme H: Erhalt, Sicherung und Schutz der FFH-Mähwiese und weiteren Wiesenflächen auf Flurstück 443 und 444**

Die im Plan dargestellte Wiesenfläche MH wird wie bisher bewirtschaftet. Hierzu gehört eine 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts sowie eine Düngung gemäß des Info-Blatts für FFH-Mähwiesen. Die erste Mahd erfolgt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser. Zum Schutz der auf den Flurstücken 443 und 444 befindlichen FFH-Mähwiesenflächen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet wird die Errichtung eines naturverträglichen Zauns vereinbart.

## **Planexterne Maßnahmen**

### **Allgemein**

#### **Pflege**

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

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

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

Auf dem Flurstück 497 (Teilfläche) wird zwischen dem Regenrückhaltebecken im Osten und der geflooteten FFH-Mähwiese im Westen auf einer Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 17 hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen angelegt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Die Pflanzung ist für 2026 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten.

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

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

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

Auf dem Flurstück 332 wird eine vereinzelt mit Obstbäumen bestandene Wiese deutlich verdichtet. Insgesamt werden hier 10 hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gesetzt und die Pflanzung ist 2025 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Das gesamte Flurstück ist 2.400 m<sup>2</sup> groß und liegt in der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, weshalb hier die Pflanzung von Obstbäumen einen wertvollen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen leisten kann, da mit der Verdichtung der Fortbestand der Streuobstwiese langfristig gesichert ist. Auch auf dieser Fläche sollte zur Anlage einiger Versteckmöglichkeiten für Kleinsäuger das Schnittgut der Bäume immer mal wieder an 2 bis 3 Stellen zu Reisighaufen aufgeschichtet werden. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September.

### **Maßnahme C: Obstbaumpflanzung auf Flurstück 443**

Im Westen des Flurstücks 443 werden 3 hochstämmige Obstbäume zwischen die bestehenden Bäume gepflanzt, um hier eine Nachverdichtung und langfristige Bestandssicherung zu gewährleisten. Die Bäume werden außerhalb der erfassten FFH-Mähwiese gesetzt und die Pflanzung ist 2026 vorgesehen. Ein Pflegekonzept ist im Umweltbericht enthalten. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht. Aus Gründen der Artenvielfalt erfolgt der erste Schnitt jährlich wechselnd zwischen dem 30.05. und dem 15.07. der zweite Schnitt im September.

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

Im Westen des Flurstück 497 (Teilfläche) wird auf 500 m<sup>2</sup> eine FFH-Mähwiese entwickelt. Hierzu werden die Vegetationssoden der Mähwiese von Flurstück 446 mit einem Radlader/Bagger aufgenommen und auf angerauhter Oberfläche auf dem Flurstück 497 verteilt und angedrückt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Gemeinde-Eigentum gegeben.

Der westliche Teil dieses Flurstücks liegt im Kernraum und 500m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte, weshalb hier die Entwicklung einer FFH-Mähwiese einen wertvollen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen leisten kann. Nördlich der geplanten Kompensationsfläche auf Flurstück 495 ist bereits eine FFH-Mähwiese vorhanden, weshalb berechnete Aussicht besteht, dass die Anlage dieses Wiesentyps mit entsprechender Pflege auch auf Flurstück 497 gelingt. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr – frühestens ab Mitte Juni- gemäht mit Abtransport des Mähguts.

### **Maßnahme E: Ökokontomaßnahme 8 – Naturwiese Gries**

Auf den Flurstücken 1644, 1650 und 1651 (Teilfläche) wurde eine intensiv genutzte Wiese extensiviert. Seit 1999 wird die Wiese durch 2-malige Mahd mit Mähgutabtransport und

Düngeverzicht ausgemagert. Von dieser Maßnahme stehen noch 5.201 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Fläche ist durch Gemeindeeigentum gesichert.

#### **Maßnahme F: Ökokontomaßnahme 11 – Wildbienenwiese**

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

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

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

Pro Wohngrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, StU mind. 10 cm, Kronenansatz bei 1,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste), wenn auf dem Grundstück kein Bestandsbaum erhalten bleibt. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand zu verwenden.

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

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

#### **Pflanzgebot PFG 3: Pflanzung am Regensickerbecken**

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

## Pflanzlisten

		PFG 1: Baum- pflanzung Wohngebiet	PFG 2: Hecken- pflanzung	PFG 3: Regenrück- haltebecken
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 pyraister</i>	X		
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X		
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		
Trauben-kirsche	<i>Prunus padus</i>	X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X		
Zweiggriffeliger Weißdorn oder Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X		
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	X		
Obstbaumhoch- oder mittelstämme, alte einhei- mische/regionaltypische Sorten, s. untenste- hende Sortenliste		X		
Sträucher				
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X	X
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X	X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X	X
Zweiggriffeliger 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
Schlehndorn	<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

		PFG 1: Baum- pflanzung Wohngebiet	PFG 2: Hecken- pflanzung	PFG 3: Regenrück- haltebecken
Initialpflanzungen				
Wasserdost				X
Mädesüß				X
Gew. Blutweiderich				X
Gew. Gilbweiderich				X
Rohrglanzgras				X
Sumpf-Schwertlilie				X

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

Sortenlisten alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel:

Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel

Birnen:

Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference

Steinobst:

Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

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

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) mind. 10 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) mind. 10 cm

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

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

## **1.9 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### **Pflanzbindung (PFB A und PFB B): Erhalt von Einzelbäumen**

Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bestandsbäume „PFB A“ sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie an annähernd gleicher Stelle durch artenähnliche Obstbäume zu ersetzen.

Die im Lageplan mit Buchstaben „PFB B“ gekennzeichneten Bestandsbäume sollen erhalten bleiben und gepflegt werden. Bei Abgang sind sie im Bereich der des Baugrundstückes Nr. 6 und der Grünfläche durch artenähnliche Obstbäume zu ersetzen.

Die Bestandsbäume sollen für Fledermaus- / Vogelbrutkästen genutzt werden.

## **1.10 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "Normalhöhennull-Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 16")

Ein Abweichung von +/- 0,5 m von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann entsprechend § 16 (6) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **2.2 Altlasten**

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

### **2.3 Grundwasserschutz/Erdwärmesonden/Erdwärmekollektoren**

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

Innerhalb dieses Bereiches sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

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

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

### **2.4 Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen**

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

### **2.5 Immissionsschutz – stationäre Geräte**

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

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=973>

### **2.6 Geotechnik**

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei

Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

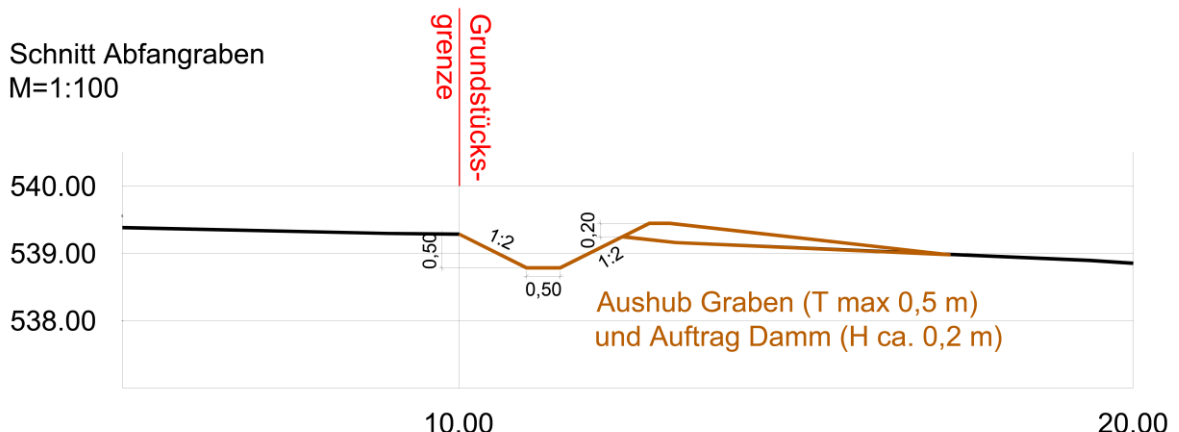
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung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

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

## 2.7 Hangwasser bei Starkregenereignissen

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers, ist die Schaffung eines Abfanggrabens auf den privaten Grundstücken 8 - 15 vorzusehen. Die Herstellung des Abfanggrabens erfolgt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde. Für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Bauwerkes sind die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer verantwortlich. Diese Verpflichtung wird im Kaufvertrag geregelt.

Schnitt Abfanggraben  
M=1:100



## 2.8 Reduktion von Lichtemissionen

Für die öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Wo möglich, sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

## 2.9 Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup>. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen, mit einem Deckungsgrad von mind. 15%. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

## VORENTWURF

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Schwärze", 1. Änderung

#### Gemeinde Rottenacker

#### Alb - Donau - Kreis

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

#### Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

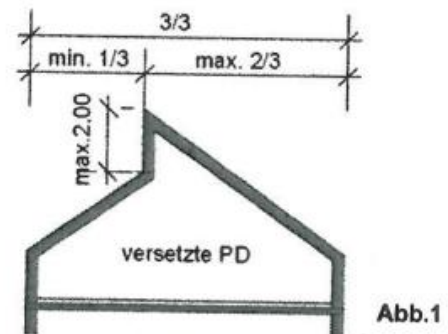
Zulässig sind bei DN 15° - 45°:

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

Zulässig sind bei DN 0° - 14 °

- Flachdächer extensiv begrünt
- Pultdächer

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



#### 2. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig:

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/2 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.

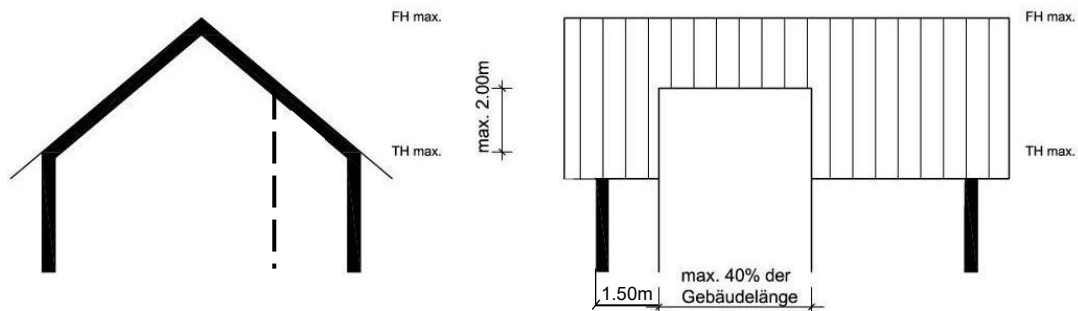
Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als 1/3 der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.

Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).  
Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Der Abstand der Gaube (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang haben.  
Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.

### 3. Gebäuderücksprünge beim Satteldach

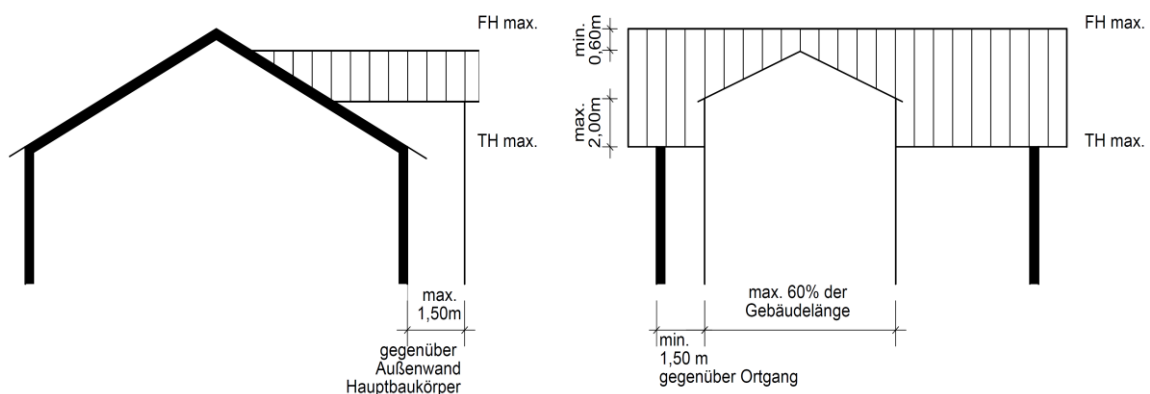
Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 2,00 m überschritten werden.



### 4. Quer- und Zwerchgiebel

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

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



### 5. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

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

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

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

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.  
Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

**7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen entlang von Grundstücken insbesondere zu Flächen der freien Feldflur sind kleintiergängig (Bodenfreiheit 15cm) zu gestalten. Ein Grenzabstand zur freien Feldflur und zu Feldwegen von mindestens 0,50 m ist einzuhalten. Besonders wird auf die §§ 11, 12 und 16 des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg hingewiesen. Darüber hinaus ist der Hinweis zum Nachbarschutz (Ziffer 5.2) ist mit zu beachten.

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als Hecken (maximal 2,00 m Höhe), Holzlatten- oder Stabmattenzäune (maximal 1,50 m Höhe) oder als zur Straßenseite vorgepflanzte Maschendrahtzäune (maximal 2,00 m Höhe) zulässig. Sockelmauern oder Mauersteine bis 30 cm Höhe sind zulässig; deren Höhe wird auf die vorgenannten Maximalhöhen angerechnet.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Fahrbahn-ränder ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

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

Thujahecken in allen Arten sind generell unzulässig.

**8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

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

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

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

PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

**10. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche Versorgungsleitungen und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**11. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ( § 74 (1) 1 LBO)**

Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m, Abtragungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes bis max. 0,50 m vom bestehenden Gelände vor der Bebauung gemessen, zulässig. An baulichen Anlagen darf bis zu einer Entfernung von 2,00 m bis max. 1,50 m, gemessen vom bestehenden Gelände vor der Bebauung, abgegraben werden. Der Böschungswinkel darf zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht steiler als 1:4 sein.

**12. Stellplätze ( § 74 (2) 2 LBO)**

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

WE bis 50 m <sup>2</sup>	Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
WE über 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
WE über 80 m <sup>2</sup>	Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Hinweis: Wohnfläche = Gesamtfläche je Wohnung.

Die je Gebäude errechneten Werte sind auf ganze Stellplatzzahlen aufzurunden.

Reutlingen, den 18.12.2025

Rottenacker, den 18.12.2025

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

Moritz Heinzmann  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Schwärze ", 1. Änderung

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Schwärze", 1. Änderung

**Gemeinde Rottenacker**

**Alb–Donau–Kreis**

#### Aufstellungsbeschluss

18.12.2025

- Öffentliche Bekanntmachung

#### Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

- Einsichtnahme / Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

#### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Rottenacker, den

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

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bürgermeister