

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 16. November 2017

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Rottenacker

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

„Vorderes Ried IV/Fleidern“

Gefertigt:
16. November 2017



Planfertiger
Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

Textteil vom 16.11.2017

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 16.11.2017

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

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung

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

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Gemeindeordnung

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

2. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch Teilflächen der Flurstücke 1251, 1290, 1291, 1292, 1293/1, der L 257 (Flurstück 1240) und der Rudolf-Bohnacker-Straße (Flurstück 1297)
- im Osten durch die Flurstücke 1251 (Teilfläche), 1252, 1295 und den Weg (Flurstück 1241)
- im Süden durch die Flurstücke 1266, 1267, 1268, den Weg (Flurstück 1270), den Weg (Flurstück 1289), den Weg (Flurstück 4500) und die Kreisstraße 7352 (Flurstück 1298)
- im Westen durch die Flurstücke 1290 (Teilfläche), 1291 (Teilfläche), 1292, 1301/23, 1301/31, die Rudolf-Bohnacker-Straße (Flurstück 1297) und die Kreisstraße 7352 (Flurstück 1298)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

3.1.1 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

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

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

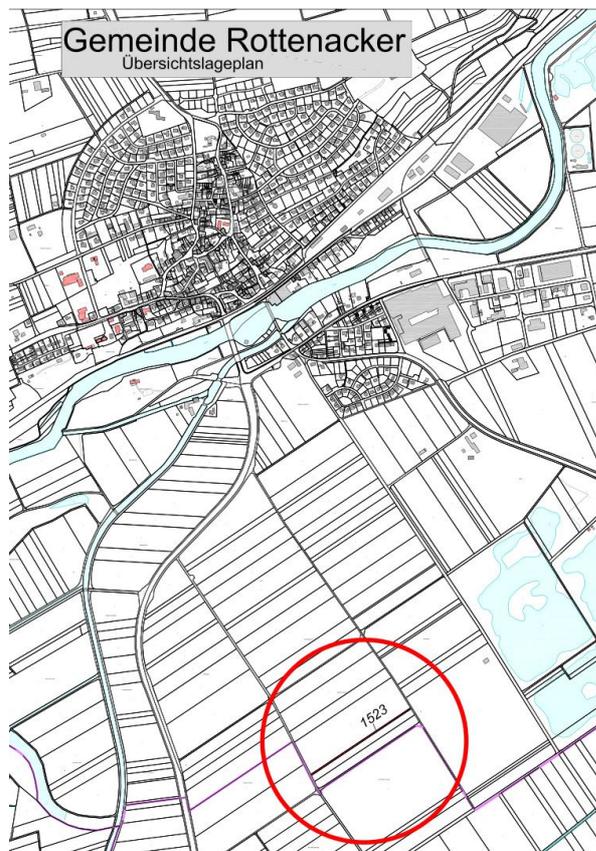
Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Stellplätzen, Zufahrten und Garagen bis zu 10 % überschritten werden.

3.2.2 Höhe der Gebäude	<p>§ 18 BauNVO</p> <p>Siehe Einschriebe im Plan.</p> <p>Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf den höchsten Punkt der baulichen Anlagen.</p> <p>Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null (Neues Höhensystem).</p>
3.3 Bauweise	§ 22 BauNVO
3.3.1 abweichende Bauweise	Abweichende Bauweise im Sinne einer Offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung für die Gebäude.
3.4 Garagen und Stellplätze	Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
3.5.1 Maßnahme A	Die im Rahmen der Bebauungspläne „Industriegebiet Vorderes Ried“ und „Industriegebiet Vorderes Ried/Fleidern“ als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden nun im Rahmen einer Flächenumwidmung zu Flächen für die Landwirtschaft.
3.5.2 Maßnahme B	Im Süden von Flurstück 1291 wird das Retentionsbecken angelegt. Durch eine naturnahe Bepflanzung des Sohlbereichs mit Hochstauden und der Pflanzung von Strauchgruppen kann auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Aufwertung erzielt werden. Die Artenauswahl kann der Pflanzliste (Ziffer 5.4) entnommen werden.
3.5.3 Maßnahme C	Als Eingrünung zum Offenland wird im Süden und Osten des Plangebietes eine Baumreihe angelegt. Diese Ausgleichsmaßnahme ist hier nachrichtlich dargestellt, sie wurde aus dem BP Vorderes Ried III übernommen.
3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB § 9 (1 a) BauGB	
3.6.1	Die Kompensationsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 1523 (eventuell übergreifend auf Flurstück Nr. 1522 (nördlicher Rand)) der Gemeinde Rottenacker, werden dem Baugebiet

direkt zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es ist die Anlage einer Brache mit 300 m² als Brut- und vor allem auch Nahrungshabitat für die Feldlerche vorgesehen. Die selbstbegrünte Brache oder Buntbrache muss mit einem Abstand von mindestens 50 m von bebauten Gebieten, Ackerrändern, Heckenzügen und ähnlichen Gegebenheiten, die Greifvögeln als Ansitzwarte dienen können, angelegt werden. Die Fläche darf erst spät oder in einem mehrjährigen Rhythmus gemäht werden.



4. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Vorderes Ried IV/Fleidern“ beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBI. S. 99).

4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

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

4.1.1 Einfriedungen

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

4.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

4.2.1 Aufschüttungen

Flächen auf denen Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden sollen, dürfen bis max. 498,00 m üNN aufgeschüttet werden.
Die übrigen Flächen dürfen bis max. 497,80 m üNN aufgeschüttet werden.

4.2.2 Abgrabungen

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

4.2.3 Gestaltung der Stellplätze

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

Hierzu zählen:

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

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

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

5. Festsetzungen zur Grünordnung

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

5.1 Allgemeine Festsetzungen

5.1.1 Schutz des Mutterbodens

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

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

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

5.2 Regenwasserbehandlung

Im gesamten Industriegebiet ist die zeitweilige Regenrückhaltung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierzu sind neben wasserdurchlässigem Belag und Versickerung über Grünflächen, Rigolen mit Vorbehandlung oder Versickerungsmulden anzulegen. Der Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal hergestellt werden. Alternativ kann der Regenwasserabfluss mittels Dachbegrünung verzögert werden.

5.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen

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

5.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Mittel- bis großkronige Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste 2

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gew. Seidelbast	Daphne mezereum
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Pflanzliste 3

Initialpflanzungen

Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Wasserdost	Eupatorium cannabinum
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Gew. Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gew. Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus

Pflanzliste für Maßnahme C (nachrichtlich aus Bebauungsplan Vorderes Ried III)

Großkronige Bäume, Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Sorbus aria	Vogelbeere

Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

5.5 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze:

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

Bei den Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen und entlang landwirtschaftlicher Wege ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand verwenden.

Die Sträucher sind als Gruppen (Pflanzabstand 1,0 bis 1,5 m) mit 5 bis 10 Pflanzen zu setzen. Insgesamt sollen 10 Strauchgruppen angelegt werden. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 4 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat stets in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen.

Hochstaudenansaat und Weidenstecklinge:

Als Saatgut ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Weiden sind als Stecklinge zu pflanzen

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung zu pflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

5.6 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

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

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

Die Weiden sind als Stecklinge zu pflanzen.

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

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

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

6.2 Nachbarschutz

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

6.3 Altlasten

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6.5 Schutz vor Hochwasser

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

6.6 Erdwärmesonden

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

6.7 Erdwärmekollektoren

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

Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis

6.8 Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

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

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am **13.06.2017** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Vorderes Ried IV/Fleidern“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **23.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB hat in der Zeit vom **03.07.2017** bis **03.08.2017** stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB hat in der Zeit vom **03.07.2017** bis **03.08.2017** stattgefunden.

Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am **17.08.2017** beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am **01.09.2017** mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften, samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Zeit vom **11.09.2017** bis **11.10.2017** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom **11.09.2017** bis **11.10.2017** stattgefunden.

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

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

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

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____ .2017 die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____ .2017 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2017 die während der erneuten Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____.2017 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung _____.2017 den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften** „Vorderes Ried IV/Fleidern“ als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____.2017 überein.

Rottenacker, _____.2017

Karl Hauler
Bürgermeister

Genehmigungsverfahren

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

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

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

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister