

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 17.09.2019

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Rottenacker

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

„An der Zeppelinstraße“

Gefertigt:
17. September 2019



Planfertiger
Verwaltungsgemeinschaft
Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

Textteil vom 17.09.2019
zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 17.09.2019
Textteil zum Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“ und örtliche Bauvorschriften „An der Zeppelinstraße“

1. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161).

2. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 2293/3, 2293/4, 2295/2, 16/1 und das Gutenberggäßle (Flurstück 17/1)
- im Osten durch das Flurstück 2298 und die Eichendorffstraße (Flurstück 2295)
- im Süden durch die Flurstücke 15, 2302/1, 2302/2 und 2301/2
- im Westen durch die Flurstücke 15 und 18

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1-15 BauNVO

3.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig**.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1, (3) BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO

3.2.1 Grundflächenzahl Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

- 3.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
- 3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstmaße, sie dürfen nicht überschritten werden. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
- Für die **Firsthöhe (FH)** ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe maßgebend.
- Maßgebend für die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,3 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen am Bezugspunkt.

3.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser zulässig.

Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:

Einzelhäusern 25 m, bei
Doppelhäusern 25 m, bei
Kettenhäusern 12 m

Die Gebäudelänge wird bei a_1 von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

3.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 + 23 (5) BauNVO

3.4.1 Garagen, Stellplätze

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor dem Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Regel ein Abstand (Stauraum = Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge) von mindestens 5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, ist ein zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Nachstehende Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche sind einzuhalten:

- a) Garagen rechtwinklig zur Verkehrsfläche sofern der Gehweg angrenzt 1,50 m.
- b) Garagen rechtwinklig zur Verkehrsfläche sofern kein Gehweg

angrenzt 3,00 m.

- c) Längsseite der Garagen parallel zur Verkehrsfläche = 1,5 m.
- d) Offene Garagen (Carport) mit max. 3 Wänden und keinem Tor = 1,5 m.

Auf der Seite des Carports, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist keine geschlossene Wand zulässig, sonst gelten die Abstände nach a) und b).

3.4.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

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

3.5 Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

3.6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Hinterbeton für die Randeinfassungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

3.6.2 Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

4. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „An der Zeppelinstraße“ beschlossen.

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) LBO

4.1.1 Hauptgebäude

- 4.1.1.1 Dachdeckung Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden.
Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind zulässig.
- 4.1.1.2 Dachform und Dachneigung Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).
Flachdächer sind bei Hauptgebäuden und Garagen zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten und Quergiebeln sind andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.
- 4.1.1.3 Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

4.1.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Obergrenze der Dachneigungen bei Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist die maximale Dachneigung der Hauptgebäude.

4.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind wie folgt zulässig:

- 4.1.3.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- 4.1.3.2 Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe je Traufseite nicht länger als $\frac{1}{2}$ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 5 m.
Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).
- 4.1.3.3 Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Traufseite nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Traufseitenlänge sein, die Einzellänge beträgt max. 3 m.
Die Traufseitenlänge wird von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).
- 4.1.3.4 Der Dachanschnitt (in Dachschräge gemessen) muss mind. 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 4.1.3.5 Der Abstand der Gaube (Fußpunkt) bzw. des Einschnittes muss einen Abstand von mind. 1,50 m von jedem Ortgang (mit Dachvorsprung) haben.
- 4.1.3.6 Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.
- 4.1.3.7 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur **Solarenergienutzung**

zulässig.

Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

4.2 Außenwände **§ 74 (1) 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. Ausgenommen sind Kupfer- und Zinkbekleidungen an den Seitenwänden von Dachgauben.

4.3 Werbeanlagen **§ 74 (1) 2 LBO**

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

Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 30 % der jeweiligen Fassaden bzw. eine maximale Länge von 5,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Schriftzeichen ist auf maximal 0,75 m begrenzt, Firmensymbole und Firmenlogos können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 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.

4.4 Gestaltung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen **§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 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, möglichst begrünbaren Belag herzustellen.

4.6 Geländegestaltung **74 (1) 3 LBO**

- 4.6.1 **Allgemeines** Aufschüttungen sind bis max. 1,5 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 best. Gelände vor der Bebauung, abgegraben werden. Der Böschungswinkel darf zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht steiler als 1:4 sein.
- 4.7 **Niederspannungsfreileitungen**
74 (1) 5 LBO
Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 4.8 **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.7) zuwiderhandelt.
5. **Hinweise**
- 5.1 **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.
- 5.2 **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.
- 5.3 **Verwendung Erdaushubmaterial**
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und soll dort wieder verwendet werden.
- 5.4 **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.

5.5 Abwasserbe- seitigung

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.6 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.

5.7 Erdwärme- kollektoren

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden.

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.

5.8 Regenwasserbewirtschaftung

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.

Dachbegrünungen bei Garagen mit Flachdächern wird empfohlen.

5.9 Aktiver Emissions- und Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Immissionsgefährdung soll die Minderung heizungsbedingter Emissionen durch Wahl emissionsarmer Heizsysteme erfolgen: Gasversorgung, aktive und passive Sonnenenergienutzung.

Bei der Wahl von Ölheizungen sollte darauf geachtet werden, dass, bezogen auf das Gebäude, keine größeren Emissionsmengen entstehen, als diese für dasselbe Gebäude bei der Verwendung von Gas als Brennstoff der Fall wäre.

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in öffentlicher Sitzung am **18.07.2019** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Zeppelinstraße“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **18.07.2019** den Entwurf des Bebauungsplans „An der Zeppelinstraße“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **26.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden Ort und Dauer der Auslegung mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung sind in der Zeit vom **05.08.2019** bis **06.09.2019** 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 **05.08.2019** bis **06.09.2019** stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom _____.2019 geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom _____.2019 bis _____.2019 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 _____.2019 bis _____.2019 stattgefunden.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2019 die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____.2019 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rottenacker hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2019 den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Zeppelinstraße“** als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____.**2019** überein.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeinde Rottenacker am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Rottenacker, _____

Karl Hauler
Bürgermeister