

Kreis

Alb-Donau-Kreis



Gemeinde Rottenacker

Projekt
Nr. 10.908

Bebauungsplan "Kapellenäcker/Am Silberberg I"

hier:

TEXTTEIL und Hinweise

(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

Diese Festsetzungen umfassen mit Hinweisen insgesamt
9 Seiten

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)
zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)

Ausgefertigt:
Rottenacker, den.....

Hauer
Bürgermeister

Aufgestellt:
Reutlingen, den 18.07.2013
geä.: 12.12.2013



pirker + pfeiffer **ingenieure**

Birnenweg 15
72766 Reutlingen
Telefon 07121/9889-0
Fax 07121/9889-50

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle **bisherigen** bauplanungsrechtlichen **Vorschriften** der Gemeinde **außer Kraft**.

Grundbuchgesicherte dingliche Rechte werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3)

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sind Höchstmaße, sie dürfen nicht überschritten werden. Siehe hierzu Lageplan.

Die **Traufhöhe (TH)** ist der Höhenunterschied zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die **Firsthöhe (FH)** ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante über der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe maßgebend.

<u>Dachneigung</u>	<u>Tmax</u>	<u>FHmax</u>
5° - 15°	6,50	
> 15° - 27°	6,50	8,70
> 27° - 45°	4,50	8,70

Maßgebend für die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN.

Für die Hauptgebäude welche **nördlich** der Erschließungsstraße liegen wird entsprechend dem Planeintrag eine **maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** festgelegt.

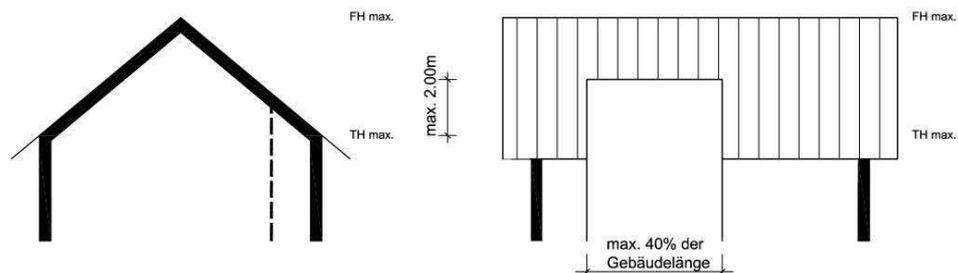
Ist im Lageplan zum Bebauungsplan keine EFH eingetragen gilt für die Hauptgebäude folgende Festsetzung (**südlich und westlich** der Erschließungsstraße): Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen am Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstückes.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Eine Unterschreitung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zulässig.

Gebäuderücksprünge beim Satteldach

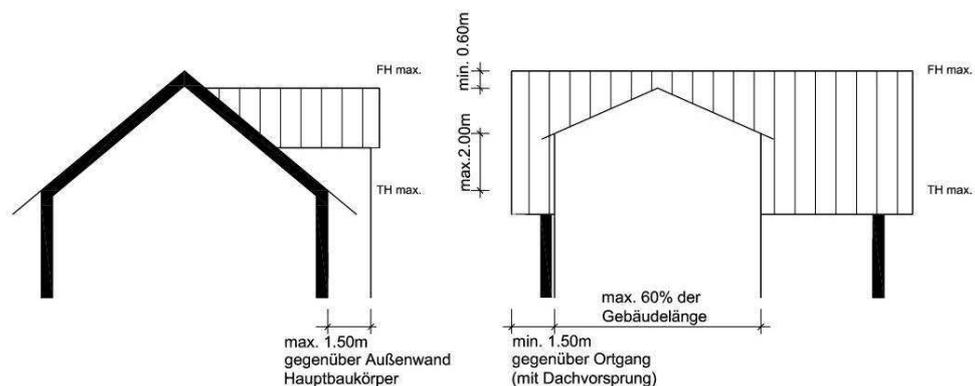
Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 2,00 m überschritten werden.



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 (mit Dachvorsprung) muss mindestens 1,50 m betragen.



3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

a_1 = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:
Einzelhäusern 18 m, bei
Doppelhäusern 22 m

a_2 = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Die maximale Länge des Hauptgebäudes beträgt bei:
Einzelhäusern 18 m, bei
Doppelhäusern 22 m
Hausgruppen 36 m

Die Gebäudelänge wird bei a_1 und a_2 von Wand zu Wand berechnet (ohne Dachvorsprünge).

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 + 23 (5) BauNVO)

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).

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. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

5. 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.

6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Im Südwesten des Baugebietes ist eine öffentliche Versorgungsfläche ausgewiesen.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Im Südwesten des Plangebietes wird ein naturnah gestaltetes Erdbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt.

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

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

9.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Regenwasserrückhaltung kann kurzzeitig bei Extremhochwasserereignissen (seltener als 1 mal in 5 Jahren) eingestaut werden.

10. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot 1 = PFG 1

Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende, einreihige Heckenzüge (Stammbusch) zur Eingrünung des Wohngebietes in einer Breite von 5 m in lückigen Gruppen zu pflanzen. Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

10.2 Pflanzgebot 2 = PFG 2

Pflanzung von Alleebäumen– Je Grundstücksfläche sind entlang der Erschließungsstraßen Laubbäume als hochstämmige Alleebäume im Bereich der Vorgärten zu pflanzen. Zufahrten dürfen entsprechend ausgenommen werden. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Säulen oder Kugelformen sind zulässig.

10.3 Pflanzgebot 3 = PFG 3

Pflanzung von Alleebäumen im öffentlichen Straßenraum – Entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraßen Laubbäume als hochstämmige Alleebäume zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Säulen oder Kugelformen sind zulässig. Die eingetragenen Pflanzstandorte können zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten verschoben werden.

10.4 Nadelgehölzhecken

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

10.5 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen			
		Pflanzgebot 1	Pflanzgebot 2	Pflanzgebot 3	Maßnahme A
		Ortsrandeingrünung	Private Vorgartenpflanzungen entlang der Erschließungsstraße	Alleebäume im öffentlichen Straßenraum	Regenrückhaltebecken
Großkronige Bäume					
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	(X)	X	X	X
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>	(X)	X	X	X
Winter Linde	<i>Tilia cordata</i>	(X)	X	X	X
Sommer Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	(X)	X	X	X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	(X)	X	X	X
Mittelkronige Bäume					
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	X	X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X	X
Baumhasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X		
Weißdorn / Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X	X	X

Apfeldorn	(Crataegus x lavallei 'Carrierei')		X	X	X
Holzapfel	Malus sylvestris	(X)	X		
Vogelkirsche	Prunus avium	(X)	X	X	X
Holzbirne	Pyrus avium	(X)	X		
Mehlbeere	Sorbus aria	(X)	X	X	X
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	(X)	X	X	X
Speierling	Sorbus domestica	X	X		X
Heimische Obstbaumsorten		X	X		
Sträucher / Hecken					
Hainbuche	Carpinus betulus	X			X
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	X			X
Hasel	Corylus avellana	X			X
Weißdorn	Crataegus monogyna	X			X
Rotdorn	Crataegus laevigata	X			X
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus	X			X
Faulbaum	Frangulus alnus	X			
Liguster	Ligustrum vulgare	X			
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	X			X
Traubenkirsche	Prunus padus	X			X
Schlehe	Prunus spinosa	X			X
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	X			X
Hundsrose	Rosa canina	X			X
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	X			X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X			X
Sal-Weide	Salix caprea				X
Grau-Weide	Salix eleagnos				X
Purpur-Weide	Salix purpurea				X
Holunder	Sambucus nigra	X			X
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	X			X
Elsbeere	Sorbus torminalis	X			X
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	X			

(X) ist auch möglich

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

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

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

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB - Kompensationsmaßnahmen

12.1 Ausgleich intern – Maßnahme A:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

Im Südwesten des Plangebiets wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. In den Randbereichen werden Stauden und Gehölze gepflanzt. Durch die ökologische Aufwertung kann dieses Areal als Habitat von Vögeln und Fledermäusen sowie Amphibien und Insekten genutzt werden. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt in Summe 2.185 m². Die Sohle des Beckens ist aus unbefestigtem Material hergestellt.

Die Böschungsbereiche der Wasserwechselzone sind vereinzelt mit Weidenstecklingen zu bepflanzen (vgl. Tabelle 1). An der Böschungsoberkante sind Gruppen von standortgerechten, einheimischen Gebüschern und Bäumen zu pflanzen (vgl. Tabelle 1). Zusätzlich sind ebenfalls in diesem Bereich kleinere Steinhäufen anzulegen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Des Weiteren ist als Initialsaat eine autochthone Ufermischung vgl. der „Ufermischung“ von Rieger-Hofmann zuzüchten. Die nicht wechselseuchten Bereiche sind mit extensiven Grünlandmischungen vgl. der „Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann zu bepflanzen.

Wenn aus versicherungstechnischen Gründen nicht auf eine Einfriedung der Regenrückhaltebecken verzichtet werden kann, muss diese kleintiergängig angelegt werden. Kleinmaschige Zäune sollten daher einen Abstand zur Bodenoberfläche von mindestens 15 cm besitzen.

12.2 Ausgleich extern - Maßnahme B

Ökokontofläche Nr. 8 Naturwiese Gries:

Auf den Flurstücken 1644, 1650 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 1651 wird seit 1999 auf einer Fläche von 26.182 m² Grünland extensiviert. Die Wiese wird mittels einer zweimaligen Mahd mit Mähgutabtransport und Düngeverzicht ausgemagert.

Durch die Extensivierung steigt die Habitatqualität für verschiedene Tiergruppen, wie Vögel, Fledermäuse und Insekten. Diese Kompensationsmaßnahme wird dem Baugebiet direkt zugeordnet.

D Hinweise

1. 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

2. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

3. 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.

4. Schichtwasser, Grundwasser

Ein ingenieurgeologischen Erschließungsgutachten wurde vom Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG erstellt.

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in den Schürfen nicht angetroffen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass örtlich, auf OK der bindigen Schichten oder verbackener Sande gering ergiebige Schichtenwasservorkommen auftreten, die beim Baugrubenaushub ausfließen können.

5. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Grundwasserschutz

Die Errichtung von Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Die Flurstücke 718, 719 und 720 befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenacker. Innerhalb dieses Bereiches sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: Innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.