

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen

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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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 (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gelten die neuen Festsetzungen.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA 2) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO) Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
FH (Firsthöhe) max.:8,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
TH (Traufhöhe) max.:6,30 m

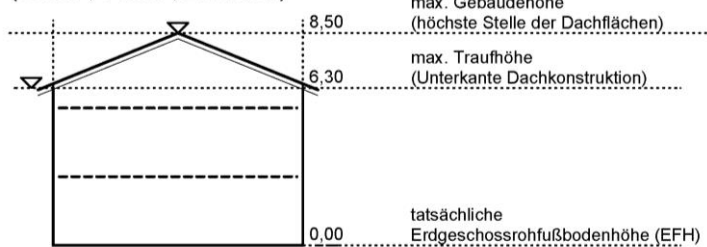
Flachdach
GH (Gebäudehöhe Attika) max.:6,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion Oberkante der Dachhaut. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

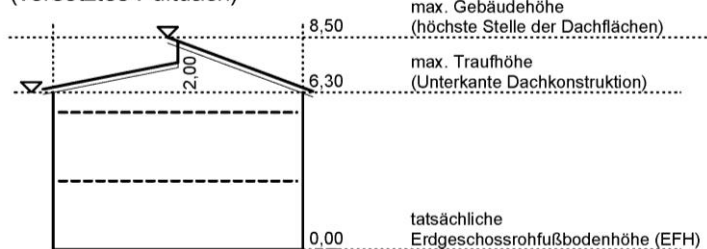
Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (höchste Stelle der Dachfläche) (Satteldach, Zelt Dach, Walmdach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

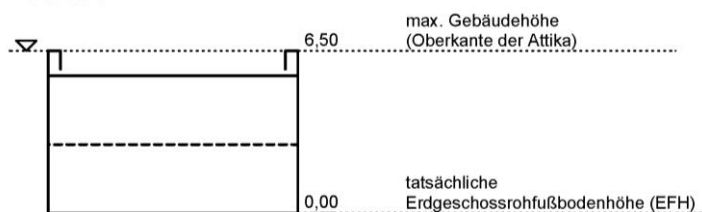
mehrseitig geneigte Dächer
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)



mehrseitig geneigte Dächer
(versetztes Pultdach)



Flachdach



1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 1

offene Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

WA 2

offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).
Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 6,00 m an die Straße heranrückt.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 6 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 3 Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Die mit „Sichtfeld“ gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.
- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- 1.10.1 Öffentliche Grünflächen**
Zweckbestimmung: Spielplatzfläche
Die gekennzeichneten Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.11.1 Maßnahme 1: Nachverdichtung bestehender Baumreihe

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind 11 großkronige Bäumen (Obst- oder sonstige Laubbäume siehe Pflanzliste Ziff. 1.13.5) in Pflanzlücken auf der westlichen Böschung (öffentliche Grünfläche) nachzupflanzen.

Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Ziff. 1.13.5) sind zu beachten.

1.11.2 Maßnahme 2: Entsiegelung Feldweg

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der stark verdichtete, geschotterte Feldweg im Osten des Plangebietes zu entsiegeln und Hausgärten mit möglichst standortgerechter, einheimischer Bepflanzung anzulegen.

1.11.3 Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Nördlicher Teil des Plangebietes (Grundstücke 26-32)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswassers der Baugrundstücke von Dach und Hofflächen ist getrennt vom Schmutzwasser einer Kombination aus Regenutzwasserzisterne und Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen.

Das Retentionsvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen; der Drosselabfluss soll 0,6 l/s betragen. Die Retentionszisternen sollen keinen Notüberlauf erhalten. In ganz seltenen Fällen wird die Zisterne über den Deckel entlasten. Es ist sicher zu stellen, dass diese Deckelentlastung schadlos zur Straße abfließen kann.

Auf jedem Grundstück wird von öffentlicher Hand ein Regenwasserschacht DN 600 erstellt. An diesen ist der Drosselabfluss der Zisterne anzuschließen. Die privaten Retentionszisternen dienen der Sammlung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal und sind in ihrer Größe und Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einem zusätzlichen Nutzwasservolumens (Regenwasserzisterne) an der Zisternenanlage für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Hierfür sind mindestens 6 m³ Volumen vorgeschrieben.

Für Baugrundstücke, die für sogenannte Kleinhäuser vorgesehen sind, ist je Grundstück bis 500 m² mindestens das jeweils hälftige Volumen vorzusehen (mindestens 3 m³ Regenutzwasservolumen und mindestens 3 m³ Retentionsvolumen); sowie eine Drosselableitung in Höhe von jeweils 0,3 l/s.

Südlicher Teil des Plangebietes (Grundstücke 1-25)

Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über den öffentlichen Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche (außerhalb des Baugebietes, Flst. Nr. 693) eingeleitet werden.

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer Regenwasserzisterne für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Hierfür sind mindestens 6 m³ Volumen vorgeschrieben. Regenwasserzisternen zur Nutzung von Regenwasser können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Allgemein

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.
Das Einleiten von Schmutz- und verunreinigtem Oberflächenwasser (z. B. Fahrzeugwäsche) in den Regenwasserkanal ist untersagt.

1.11.4 Maßnahme 4: Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist insektenfreundliche Beleuchtung bei Gebäuden und Freiflächen einzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf ein Mindestmaß z. B durch Einsatz von Bewegungsmeldern, zu reduzieren.

Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin.

Die Abstrahlung der Beleuchtung soll nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.

1.11.5 Maßnahme 5: Kleintierschutz

Zum Schutz von Kleintieren sind tote Einfriedigungen kleintiergängig mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

1.12 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

E1- Ökokontofläche 26 „Streuobstwiese, Grabenaufweitung, Feldgehölze“ Flst. 527, Gemarkung Emerkingen

Auf dem Flurstück 527 (Gemarkung Emerkingen) sind:

- 2.900 m² in eine extensive Wiese umzuwandeln.
- 915 m² extensive Wiese in einen naturgestalteten Graben mit Hochstaudenflur umzuwandeln.
- 390 m² Feldgehölze zu pflanzen und die Ansaat eines wärmeliebenden Saums auf 542 m² durchzuführen.

(s. auch Steckbrief Ökokontofläche 26 zur Maßnahme in Anlage 3 des Umweltberichtes)

E2- Ökokontofläche 28, „Nachverdichtung Streuobstwiese, Extensivierung Grünland“ Flst. 530, Gemarkung Emerkingen

Auf dem Flurstück 530 (Gemarkung Emerkingen) sind:

- auf 1.320 m² 11 hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen
- auf 1.500 m² Extensivierung von Grünland zu generieren.

(s. auch Steckbrief Ökokontofläche 28 zur Maßnahme in Anlage 4 des Umweltberichtes)

E3- Ökokontofläche 29 „Extensivierung Grünland“ Flst. 361/1, Gemarkung Emerkingen

Auf dem Flurstück 361/1 (Gemarkung Emerkingen) sind:

- auf 7.200 m² eine Extensivierung von Grünland zu generieren.

(s. auch Steckbrief Ökokontofläche 29 zur Maßnahme in Anlage 5 des Umweltberichtes)

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

1.13.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden dabei angerechnet.

Bepflanzung gem. Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Straßenbäume auf den Baugrundstücken

Entlang der Wohn- und Erschließungsstraßen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung parallel zur Straße ist zulässig.

Bepflanzung gem. Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports, bis einschließlich 10° Dachneigung, sind extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

1.13.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4): Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen

An der gekennzeichneten Stelle ist ein großkroniger Baum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vom vorgesehenen Pflanzstandort kann abgewichen werden.

Baumpflanzung gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Die Grünflächen sind nach Herstellerangaben mit der Saatmischung (siehe Ziff. 1.13.5) anzusäen. Die Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

1.13.5 Pflanzlisten

- PFG 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken
- PFG 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken
- PFG 3: Dachbegrünung
- PFG 4: Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen
- M 1: Nachverdichtung bestehender Baumreihe

Maßnahmen		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	M 1
Großkronige Bäume						
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	X
Birke	<i>Betula pendula</i>	X	X			X
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	X	X			X
Obstbäume	<i>siehe untenstehende Liste</i>	X	X			X
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X	X			X

Maßnahmen		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	M 1
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	X			X
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X			X
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X			X
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	X	X			X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X		X	X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X		X	X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X		X	X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X		X	X
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X	X		X	
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus</i> „Red Sentinell“	X	X		X	
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X	X		X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X	X		X	
Mittelkronige Bäume						
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X			X	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X			X	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X			X	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X			X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>	X			X	
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X		
Saatgut für öffentliche Grünflächen, z.B. „Blumen-Kräuter-Klimarasen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X	

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

- Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenente.
- Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).
- Sauerkirsche: Gerema, Karneol.
- Zwetschge/Reneklode: Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3 - 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm

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

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Solitär: Gehölze aus extraweitem Stand, zur Einzelstellung geeignet, mind. 3x verpflanzt

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Verdunstungsschutz und Gießvorrichtung sind anzubringen. Bei Bedarf sind die Gehölze zu wässern. Im Offenland ist zusätzlich ein Fraßschutz anzubringen

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen. Spätestens alle 5 Jahre erhalten sie einen fachgerechten Formschnitt.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Bei Bedarf muss gewässert werden. Die Ansaat gilt als hergestellt, wenn 60 % der Fläche bewachsen sind. Die Fläche soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

Ansaat öffentliches Grün (Spielplatz, Verkehrsgrün):

Die mäßig trittfeste, niederwüchsige Blumenrasenmischung ist nach Herstellerangaben anzusäen (5 g / m²) und zu wässern. Sie kann nach Bedarf 3 – 5 mal pro Jahr gemäht werden. Die Schnitthöhe sollte dabei 5 cm nicht unterschreiten, damit sich der Bestand schnell wieder erholen kann.

1.14 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Laubbäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten und bei Verlust durch gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im System, „NHN-Höhen in DHHN 92“)

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (2) BauGB). 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 (§ 202 BauGB).

Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten. Die Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden ist sachgemäß (nach DIN 18300) durchzuführen.

Oberbodenmieten sollen von bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate begrünt werden.

2.2 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 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die teilweise von Mindel-Deckenschottern, Verschwemmungssedimenten und Lösslehm überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse können in Hanglege und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

2.4 Grundwasser

Im Planungsgebiet ist die Anlage von Erdwärmesonden bis zur Basis der tertiären Unteren Süßwassermolasse unproblematisch, bei größeren Tiefen wegen Hohlräumen im Gestein technisch schwierig (mangelhafte Eignung des Untergrunds für Ringraumverpressung).

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

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

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.6 Artenschutz

2.6.1 Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

2.7 Landwirtschaft

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Flächenbewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) und durch den landwirtschaftlichen Verkehr entstehen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen im Wohngebiet führen können.

3. Empfehlung

Das Anbringen von künstlichen Fassadenquartieren für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen

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 begrenzt.
Lageplan M 1 : 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 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der neuen Örtlichen Bauvorschriften gelten die neuen Festsetzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Für Hauptgebäude und Garagen sind Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Diese Fläche ist von der Dachbegrünung ausgenommen. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

2. **Dachaufbauten** (§ 74 (1) 1 LBO)

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben zulässig, die zusammen nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnehmen.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen unbeschadet des verwendeten Materials nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Doppelgaragen (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) sind als einheitliche Baukörper mit gleicher Höhe und Dachform zu erstellen.

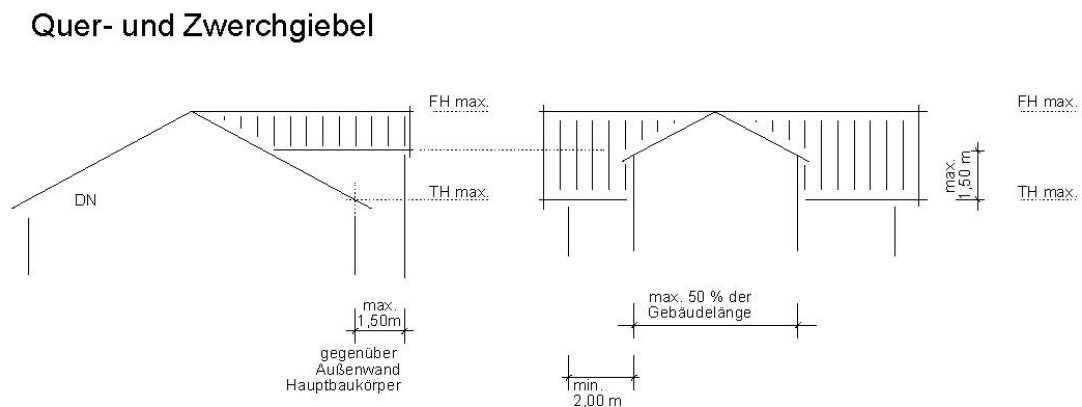
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

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

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.



5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz- oder unauffälligen Drahtzaun herzustellen. Lebende Einfriedigungen sind bis maximal 1,80 m Höhe auszuführen. Einfriedigungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen im Sinne von Mauern und Rabatten sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Gehweg bzw. Schrammbord

zulässig. Mit Einfriedigungen muss zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden. (vgl. Maßnahme Kleintierschutz)

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

6. Private Freiflächen (Vorgärten) (§ 74 (1) 3 LBO)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

7. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen innerhalb des eigenen Grundstücks bis maximal 2,0 m über oder unter dem Bestandgelände ausgeführt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Baugruben können tiefer als 2,0 m sein, sind jedoch im Einzelfall zu prüfen. Insbesondere wenn angrenzende Böschungen mit > 4,0 m Höhe vorhanden sind, wird eine Standsicherheitsnachweis erforderlich. (Es wird auf den Untersuchungsbericht zur Hangstabilität zum Baugebiet „Stützen V“ vom 18.03.2024, Anlage der Begründung, verwiesen.)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen entweder stufenlos in einem Maximalverhältnis von 1:2, oder als Stützmauern, wie im Folgenden beschrieben, auszubilden.

Bei Stützmauern ist ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Die Gesamthöhe von gestuften Stützmauern ist auf 2,00 m begrenzt. Dies gilt innerhalb des eigenen Grundstücks und an Grundstücksgrenzen auch in Addition zu bestehenden Stützmauern des Nachbargrundstückes.

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

9. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

10. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Dacheindeckung
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedigungen
6. Private Freiflächen (Vorgärten)
7. Stellplätze und Zufahrten
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
9. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 24.06.2024

Emerkingen, den 24.06.2024

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

Paul Burger
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Stützen V“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen

Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	02.12.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	06.12.2019
erneuter Aufstellungsbeschluss	28.11.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	02.12.2022
Billigungsbeschluss	19.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	20.01.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	30.01.2023 – 03.03.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)	30.01.2023 – 03.03.2023

Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

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

Emerkingen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.

Emerkingen, den _____

Bürgermeister