

Schriftlicher Teil (Teil A)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Stützen II“, 1. Änderung

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 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **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 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** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
 - 1.1.1 **Reines Wohngebiet (WR)** (§ 3 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan -
 - 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
 - siehe Einschrieb im Lageplan –
 - 1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

offene Bauweise

1.4. Stellung von baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäuderichtung ist freigestellt.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

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 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 Abs. 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).

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 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).

2.4 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 Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Schriftlicher Teil (Teil A)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Stützen II“, 1. Änderung

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 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Bisherige Festsetzungen:

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Gebäudehöhe** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

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

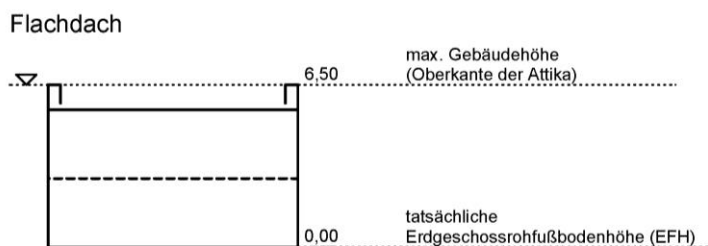
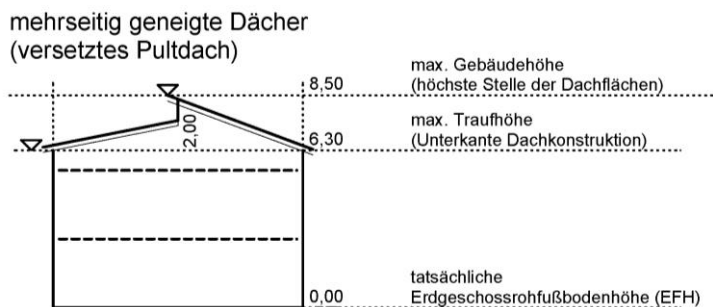
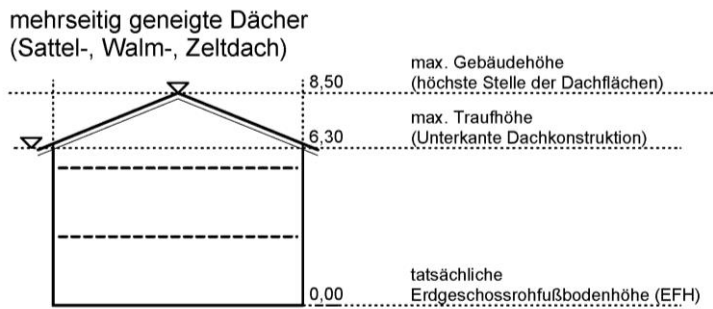
Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach
TH (Traufhöhe) max.:6,30 m

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

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

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



1.2 Aufschüttungen und Abtragungen sind nur bis max. 50cm zulässig.

2. Garagen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Garagen aus Wellblech, Wellasbestzement und ähnlicher Bauart sind nicht zugelassen.

2.2 Doppelgaragen sind als einheitliche Baukörper mit gleicher Höhe und Dachform zu erstellen.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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 begrünzte 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.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen nicht zugelassen.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Innerhalb der im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind sichtbehindernde Einfriedigungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen unzulässig.

6. Vorgärten (§ 74 (1) 3 LBO)

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

7. Stellplatzherstellung (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Gebäudehöhe
2. Garagen
3. Dachform und Dachneigung
4. Niederspannungsfreileitungen
5. Einfriedigungen
6. Vorgärten
7. Stellplatzherstellung

Reutlingen, den 22.05.2023

Emerkingen, den 22.05.2023

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

Paul Burger
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Stützen II“, 1. Änderung

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Stützen II“, 1. Änderung

Gemeinde Emerkingen

Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

22.05.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Emerkingen, 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

Emerkingen, den

Bürgermeister