

Stadt Munderkingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„FEILER II – 3. ERWEITERUNG“

Entwurf vom 26.02.2025

TEXTTEIL



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
2	Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften	4
3	Anhang zum Bebauungsplan	4
4	Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	4
5	Geltungsbereich	5
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
A1	Art der baulichen Nutzung	6
A2	Maß der baulichen Nutzung	7
A3	Bauweise	9
A4	Stellung der baulichen Anlagen	9
A5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
A6	Flächen für den Gemeinbedarf	11
A7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
A8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
A9	Grünflächen	13
A10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
A11	Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
A12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	17
B	Örtliche Bauvorschriften	19
B1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
B2	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	20
B3	Stellplatzverpflichtung	20
B4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	21
C	Hinweise	22
C1	Bodendenkmale	22
C2	Bodenschutz	22
C3	Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept	22
C4	Grundwasserschutz	23
C5	Geotechnik / Baugrund / Hochwassergefährdung	23
C6	Starkregen	23
C7	Kampfmitteluntersuchung	23
C8	Verbot von Schottergärten	24
C9	Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung	24
C10	Nutzung solarer Strahlungsenergie	24
C11	Biotopschutz	24
C12	Artenschutz	25
C13	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	26
D	Nachrichtliche Übernahme	27
D1	Arten- und Biotopschutz	27
E	Verfahrensvermerke	28

F	Anhang	29
F1	Pflanzliste	29
F2	Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung.....	32
F3	Vorgaben für die Ausführung (<i>in Bearbeitung</i>)	32

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste und Mindestqualitäten

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit
 - Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 03.02.2025
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanverfahren Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 03.02.2025
- Geotechnisches Gutachten Erschließungsgebiet Feiler II, 3. Erweiterung Bauabschnitt Süd, RBS wave, Ettlingen, 12.06.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Feiler II – 3. Erweiterung“, Ingenieurbüro Dröscher, 03.09.2024

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA1 – Allgemeines Wohngebiet 1

(§ 4 BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A1.2 WA2 – Allgemeines Wohngebiet 2

(§ 4 BauNVO)

A1.2.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

A1.2.3 Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, Mindestmaß und zwingende Zahl an Vollgeschossen),
- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe, maximale Wandhöhe und maximale Gebäudehöhe).

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf im Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden. Dies gilt nicht für die Bereiche mit den Nutzungsschablonen A, B und D.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig, sofern die zur Herstellung von Parkflächen benötigte Garage als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse entweder als maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen (Höchstmaß), als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingende Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**A2.3.1 Maximale Gebäudehöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)**, der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** und der **maximalen Gebäudehöhe (GH max)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** und z.T. nach der **maximalen Wandhöhe (WH max.)** entsprechend den Planeinschrieben.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD 25° - 42°) wird die **maximale Firsthöhe (FH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First und die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD 0° - 5°) wird die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

A2.3.2 Maximale Wandhöhe

Die **maximale Wandhöhe talseits (WH_{max. tal.})** bemisst sich bei Gebäuden mit Satteldächern (SD 25° - 42°) zwischen dem neuen Gelände talseits und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) und bei Gebäuden mit Flachdächern (FD 0° - 5°) zwischen dem neuen Gelände talseits und der Oberkante Attika.

Um die maximale Gebäudehöhe erreichen zu können, darf die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe talseits überschritten werden, wenn an den nach Süden (bzw. Südwesten und Südosten) ausgerichteten Fassaden ein Gebäuderücksprung von mindestens 3,00 m sämtlicher Außenwandteile, auf der Länge der gesamten Außenwand, erfolgt und bei den darunterliegenden Geschossen die jeweilige maximale Wandhöhe talseits eingehalten wird.

Abweichend hiervon gilt für die Bereiche mit der **Nutzungsschablone D** ein einzuhaltender Gebäuderücksprung von mindestens 3,00 m jeweils nach maximal 6,00 m und für die Bereiche mit der **Nutzungsschablone E** ein einzuhaltender Gebäuderücksprung von mindestens 7,00 m.

A2.3.3 Bezugshöhe

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Eckgrundstücke siehe Planeintrag). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

A2.3.4 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Brüstungen, Absturzsicherungen und Umwehrungen, die über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 0,50 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Bei Gebäuden mit Satteldächern (25° - 42°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- E offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.
- ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- a1: abweichende Bauweise 1: zulässig sind Hausgruppen, auch in Form von Kettenhäusern, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 42 m.
- a2: abweichende Bauweise 2: zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, auch in Form von Kettenhäusern.
- a3 abweichende Bauweise 2: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung Ziffer A5.3)

In Ergänzung dazu wird festgesetzt:

Kellerräume und sonstige Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten, sofern ein Mindestabstand von

- 2,5 m zu privaten Nachbargrundstücken,
- 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen

eingehalten wird.

A5.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,5 m überschreiten. Terrassen/Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Gebiete mit den Nutzungsschablonen A, B und D innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit diese einen Mindestabstand von

- 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen

einhalten.

Der Mindestabstand gilt nicht für Zufahrten/Rampen zu den Tiefgaragen einschließlich deren Überdachungen.

A5.3 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

A5.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in den Bereichen A, B, D und K

In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen **A, B, D und K** festgesetzten Bereichen sind offene Stellplätze auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind in diesen Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planeinschrieb zulässig.

(Überdachte Stellplätze „Carports“ sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

GA: Garagen zulässig,

CA: Garagen zulässig in Form eines überdachten Stellplatzes, allseitig offen, außer im rückwärtigen Bereich

A5.3.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in den Bereichen C, E, F, G, H, I und J

In den mit den Nutzungsschablonen **C, E, F, G, H, I und J** festgesetzten Bereichen sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig oder in Garagengeschossen und Teil-Garagengeschossen, die mindestens zu 50% unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Hinweis: In Teilgaragengeschossen können die nicht für Stellplätze benötigten Flächen für Keller- und sonstige Nebenräume genutzt werden.

In den mit den Nutzungsschablonen **C, E, F, G, H, I und J** festgesetzten Bereichen sind maximal 15 % der notwendigen Stellplätze zusätzlich in Form von offenen Stellplätzen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze von Pflegeeinrichtungen. Bei diesen Nutzungen richtet sich die Zulässigkeit von Stellplätzen nach Ziffer A5.3.1.

Ausnahmsweise können zudem zusätzlich offene Stellplätze für einen bestimmten begrenzten Nutzerkreis (Behindertenstellplätze) zugelassen werden.

A5.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen **A, B, und D** festgesetzten Bereichen sind Gebäude als Nebenanlage innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Unzulässig sind diese jedoch zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung).

In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen **C, E, F, G, H, I, J und K** festgesetzten Bereichen sind Gebäude als Nebenanlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen der genannten Beschränkungen sind überdachten Fahrradabstellplätzen und Mülleinhausungen, sofern es sich nicht um Zu- und Abfahrtsbereiche der Tiefgarage bzw. der Tiefgarage bzw. des Garagengeschosses handelt.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten pz-Flächen sind Nebenanlagen unzulässig (siehe A12.1).

A5.5 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Ziffer B2.2).

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ vereinbar sind.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in den mit den Nutzungsschablonen **A und B** festgesetzten Bereichen auf max. zwei Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

(Einzelhaus (E), Doppelhaushälfte (D), Hausgruppe (d.h. Reihenseinheits- bzw. Kettenhauseinheit) (H)).

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Platzflächen“ (Quartiersplatz / Verkehrsberuhigter Bereich)

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Platzfläche“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Auf den als Platzflächen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen wie z.B.

- Parkplätze, Carsharingplätze, Fahrradabstellplätze (überdacht),
- Stützmauern,
- Treppen- und Rampenanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- der Platzfläche dienliche Möblierung einschl. Überdachungen,
- gestalterische Elemente wie Wasserspiele etc.,
- Spielmöglichkeiten,
- Bäume und sonstige Pflanzungen

zulässig.

Auf der Platzfläche sind zudem Bereiche für eine Außenbewirtschaftung angrenzender Nutzungen (Gastronomie, Bäcker, Kiosk) zulässig.

A8.3 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg / Revisionsweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg / Revisionsweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) sowie für Revisionsarbeiten im öffentlichen Raum (Pflegetmaßnahmen öffentlicher Grünflächen, etc.) ist zulässig.

A8.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche“.

In den Verkehrsgrünflächen ist die Führung von Entwässerungsgräben und –leitungen, die Anlage von Böschungen zum Geländeangleich sowie Versorgungseinrichtungen (z.B. Verteilerschränke, Beleuchtungsanlagen etc.) zulässig.

A8.5 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind z.T. im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmsweise können Zu- und Abfahrten zugelassen werden, wenn das Grundstück nur mit einer Grundstücksseite an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und über diese erschlossen wird.

Eine Notzu- und Notabfahrt ausschließlich für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) ist zulässig.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Streuobstbestand“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Streuobstbestand“ und „FNL 1“ sind zulässig

- Sicherungsflächen für bestehende Biotop-, Gehölz- und Pflanzstrukturen und zu schaffende Pflanzstrukturen, Gehölze - und Wiesenflächen sowie anderweitiger Sonderstrukturen vgl. (siehe Pflanzliste),
- naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser,
- freigeführte Fußwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) zulässig.

A9.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Biotopverbund“

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ und „FNL 2“ und „FNL 3“ sind

- Sicherungsflächen für bestehende Biotop-, Gehölz- und Pflanzstrukturen und zu schaffende Pflanzstrukturen, Gehölze - und Wiesenflächen sowie anderweitiger Sonderstrukturen vgl. (siehe Pflanzliste),
- naturnahe Erholungsbereiche,
- Oberflächenentwässerung inkl. Anlagen für die Regenwasserrückhaltung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fußwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

A9.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Retention/ Regenrückhaltung“

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind

- Anlagen zur Entwässerung und Regenrückhaltung,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fußwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

A9.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Spielplatz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „FNL 2“ sind

- Spielbereiche- und geräte,
- Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fußwege,

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 FNL 1 (Mi 1): Wiederherstellungspflege und Erhalt der nach § 33 NatSchG geschützten Streuobstwiese sowie Erhalt und Sicherung des nach § 30 BNatSchG geschützten Heckenbiotops

Die bestehende stark verbuschte Streuobstwiese auf Flurstück 1738, die sich zuletzt in Privatbesitz befunden hat, ist auf einer Fläche von 3.413 m² in ihrem Bestand zu sichern und durch fach- und sachgerechte Pflege wiederherzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Dies beinhaltet zunächst das Zurückdrängen der Gehölzsukzession sowie die Anpassung des Mahdregimes und Erziehungs- und Pflegeschritte der Bäume. In den bestehenden Pflanzlücken sind insgesamt mindestens 6 regionale, hochstämmige Obstbäume nachzupflanzen. Dabei ist der Pflanzabstand mit 10 m, der Reihenabstand mit 15 m einzuhalten. Auch bei Verlust eines Baumes ist dieser gemäß Pflanzliste (F1) zu pflanzen zu ersetzen und im

Wuchs zu fördern. Die Wiese ist extensiv zweischürig, mit Abfuhr des Mahdgutes zu bewirtschaften. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Das zusätzliche Anbringen von Brut- und Fledermauskästen wird empfohlen. Die Torsi abgängiger Bäume können zudem als Totholz auf der Fläche ausgebracht werden.

Die im Süden gelegene biotopgeschützte Hecke ist ebenso zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Während der Bauzeit muss aus diesem Grund das Heckenbiotop durch einen Bauzaun geschützt werden. Dies gilt auch für die Streuobstwiese. Allerdings ist in der Hecke eine dauerhafte Aussparung von 10 m Breite im Bereich der geplanten Kanaltrasse vorgesehen. Im südlich vorgelagerten Böschungsbereich ist ein Krautsaum von 2 m Breite zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Bedarf kann hier eine regionale, autochthone Saatgutmischung angesät werden. Die Hecke ist alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Der Krautsaum wird einmal jährlich gemäht und das Mahdgut abgefahren.

A10.2 FNL 2 (Mi 2): Flächen für den Biotopverbund

Um den Austausch der Arten zwischen Streuobstwiese und dem Offenland gemäß des landesweiten Biotopverbundes zu gewährleisten, sind die Verbindungsgrundstücke mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen. Randlich, entlang der Bebauung sind Sträucher in lockeren Gruppen von mindestens 5 Sträuchern zu pflanzen. Um eine hohe Artenvielfalt sicher zu stellen, sind insgesamt mindestens 5 verschiedene Straucharten zu wählen. Zusätzlich ist alle 15 m ein markanter Einzelbaum zu pflanzen. Es sind reich blühende und fruchtende Sträucher und Bäume zu wählen. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste (F1) zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (F2 & F3) sind zu beachten. Am östlichen Quartiersrand sowie südlich der Streuobstwiese ist jeweils die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Des Weiteren sind bestehende Gehölzstrukturen in den Flächen zu sichern, zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt insbesondere für die biotopgeschützte Hecke südlich der Streuobstwiese. Hier ist allerdings eine dauerhafte Aussparung von 10 m Breite im Bereich der geplanten Kanaltrasse vorgesehen.

A10.3 FNL 3 (Mi 3): Sicherung, Erhalt und Erweiterung des nach § 30 BNatSchG geschützten Heckenzugs

Das bestehende Heckenbiotop ist in seinem Bestand zu erhalten und zu pflegen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Während der Bauzeit muss aus diesem Grund das Heckenbiotop durch einen Bauzaun geschützt werden. Der Heckenzug ist durch Anpflanzungen vorwiegend dorniger, reich blühender und fruchtender Straucharten gemäß Pflanzliste (F1) nach Osten zu erweitern. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband. Abschnittsweise sind Totholz und Steinhäufen anzulegen. Die Hecke ist alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. In den den Gehölzen vorgelagerten Bereichen ist die Entwicklung eines Altgrasstreifens durch gelenkte Sukzession vorgesehen. Alternativ kann auch die Ansaat einer regionalen, autochthonen Saatgutmischung (50 % Blumen) erfolgen. Die Mahd erfolgt einmal jährlich mit Abtransport des Mahdguts. Mulchen ist unzulässig.

Die Artenauswahl ist der Pflanzliste (F1) zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (F2 & F3) sind zu beachten.

A10.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das von Privatgrundstücken abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. wasserdurchlässige Böden, siehe A10.6) zurückzuhalten.

Abfließendes Oberflächenwasser von privaten Dachflächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzu-leiten.

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind daher auf den Bau-grundstücken Retentionszisternen nachzuweisen. Das zurückgehaltene Speicher-volumen kann z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden.
(siehe hierzu B4 und A10.7).

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwas-ser aus Hofflächen sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

A10.5 Dachdeckungen

Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer-blech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung versi-ckert oder in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Untergeordnete Be-standteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Da-chentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.

A10.6 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stell-plätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schot-terrasen o.ä. herzustellen.

A10.7 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer von Gebäuden, Garagen und Car-ports, bis einschließlich 5° Dachneigung, sind zu 80% extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substrat-stärke von 12 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmi-schung anzusäen (siehe Pflanzliste F1) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (F2 & F3) sind zu beachten.

A10.8 Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

A11 Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR: Das eingetragene Gehrecht (GR) gilt zugunsten der Stadt Munderkingen, der Allgemeinheit und der Anlieger.

LR: Das Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der Stadt Munderkingen sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung (pz) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A12.1.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Pflanzung einer artenreichen, ein- bis zweireihigen Hecke mit Überhältern

Pflanzung eines geschlossenen, ein- bis zweireihigen Heckensaums aus standortgerechten und einheimischen Arten mit klein- oder mittelkronigen Bäumen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Die Pflanzung soll im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m erfolgen. Es sollen mindestens 3 verschiedene Arten laut Pflanzliste (F1) in Gruppen von zu je 3 Pflanzen gepflanzt werden. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (F2 & F3) und das Nachbarschaftsrecht sind zu beachten.

Alle 10 m ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (F2 & F3) und das Nachbarschaftsrecht sind zu beachten.

In den Bereichen, wo es die Platzverhältnisse erforderlich machen, kann streckenweise eine nur einreihige Hecke gepflanzt werden, ansonsten ist eine zweireihige Hecke vorzusehen.

A12.1.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) - Begrünung der privaten Grundstücksflächen *(ohne Darstellung in der Planzeichnung)*

Auf den Grundstücken ist, je nach Ausweisung im Bebauungsplan die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 400 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste (F1) zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein großkroniger Baum. Baumpflanzungen innerhalb der pz1-Flächen sind hierauf anrechenbar.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Bäume sind im Wuchs zu fördern und bei Abgang zu ersetzen.

A12.1.3 Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) – Einzelbäume *(öffentlich)*

Zur Strukturierung und Beschattung des öffentlichen Straßenraumes sind an den im Bebauungsplan eingezeichneten Stellen gebietseinheimische, großkronige Laubbäume (siehe F1) zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (siehe F2 & F3) sind zu beachten.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m parallel zur Straße bzw. in öffentlichen Grünflächen innerhalb eines Radius von 3,0 m verschoben werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform /-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

B1.1.2 Dachdeckung

Flachgeneigte Dächer (0° - 5°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziffer A10.7).

B1.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu und Ablufteinrichtungen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) (siehe Ziff. A2.3).

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind zur Außenwand um mindestens eine Wandstärke zu versetzen. Zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) ist ein waagerechter Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

B1.1.4 Quergiebel/-haus

Die Breite der Quergiebel/-haus darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Quergiebel/-hauses muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,40 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Zwischen dem Quergiebel/-haus und den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Auf jeder Gebäudeseite darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und Querbauten (Quergiebel/-haus) zusammen maximal 2/3 der Dachlänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Zudem ist das Anbringen von künstlichen Fassadenquartieren für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten zulässig, dies wird empfohlen.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune oder als frei wachsende Hecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,0 m ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die der Herstellung von Tiefgaragenzufahrten dienen.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Stellplatzschlüssel in Gebieten mit der Nutzungsschablone A, B und D (Einfamilien-, Doppelhäusern und Hausgruppen):

Unabhängig von der Wohnfläche: 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit

Für Einliegerwohnungen: 1,0 Stellplätze zusätzlich

Stellplatzschlüssel bei Mehrfamilienhäusern:

Bis 70 m²: 1,0 Stellplatz

70 - 90 m²: 1,5 Stellplätze

Ab 90 m²: 2,0 Stellplätze

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind Anlagen zur Regenwasserversickerung (Retentionszisternen) zu erstellen. Die Versickerungsanlagen müssen ausreichend dimensioniert sein.

Die erforderliche Zisternengröße richtet sich nach der Grundstücksgröße, der Dachform und der Grundflächenzahl (GRZ). Im Folgenden sind Richtwerte für das Volumen der Zisterne angegeben. Diese Werte beziehen sich nur auf das Volumen zur Regenwasserrückhaltung. Wird die Zisterne auch zur Brauchwassernutzung eingesetzt, ist das hierfür benötigte Volumen zusätzlich einzuplanen.

Dachform	GRZ	Kubatur der Zisterne (m ³) pro 100 m ² Grundstücksfläche
Satteldach	0,4	1,4 m ³
Flachdach	0,4	0,9 m ³
Flachdach	0,45	1,0 m ³
Flachdach	0,5	1,1 m ³

Der Drosselabfluss beträgt 15 l/(s*ha) pro 100 m² der nach jeweils zulässiger GRZ versiegelten Fläche.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder der Stadt umgehend anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Ref.84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)

Beträgt die Lagerzeit von Oberböden länger als 2 Monate sind diese zu begrünen.

Die an Bauaushub angrenzende Flächen sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

C3 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch

Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

C4 Grundwasserschutz

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.

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig sein, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

C5 Geotechnik / Baugrund / Hochwassergefährdung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein umfassendes Geotechnisches Gutachten von der RBS wave GmbH erstellt. Auf die Ausführungen des Gutachtens „*Geotechnisches Gutachten Erschließungsgebiet Feiler II, 3. Erweiterung Bauabschnitt Süd, RBS wave, Ettlingen, 12.06.2024*“, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen.

C6 Starkregen

Die zunehmenden Starkregenereignisse erfordern einen frühzeitigen Einbezug in die Planung insbesondere neuentstehender Siedlungsgebiete. Daher soll bereits auf Ebene der Bauleitplanung auf mögliche Gefahrenlagen hingewiesen und Beteiligte für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sensibilisiert werden.

Im gegenwärtigen Fall kann es aufgrund der Topografie im Gebiet Feiler bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen, zudem darf das Niederschlagswasser nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

Eine Erhebung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen liegt für das Plangebiet noch nicht vor. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird jedoch von der Stadt Munderkingen ein Starkregenrisikomanagement in Auftrag gegeben. Das nach Fertigstellung zur Verfügung stehende Gesamtkonzept für die

Stadt Munderkingen umfasst Starkregengefahrenkarten, eine Risikoanalyse und ein daraus resultierendes Handlungskonzept, an welchem sich zukünftige Planungen und konkrete Vorhaben bei der Umsetzung orientieren sollen.

C7 Kampfmitteluntersuchung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde ein Geotechnischer Bericht von der RBS wave GmbH erstellt. U.a. wurde das Gebiet auch auf eine mögliche Gefährdung durch Kampfmittel untersucht, folgende Auswertung ist dem Gutachten „*Geotechnisches Gutachten Erschließungsgebiet Feiler II, 3. Erweiterung Bauabschnitt Süd, RBS wave, Ettlingen, 12.06.2024*“ zu entnehmen:

„Im Vorfeld der Aufschlussarbeiten wurde eine Kampfmittelrisikoüberprüfung durch eine Luftbildauswertung der Uxo Pro Consult GmbH durchgeführt.

Zusätzliche Freimessungen vor Ort waren nicht notwendig.

Hierbei ergab sich kein Anhaltspunkt auf das Vorhandensein von Kriegsaltlasten im Untersuchungsgebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

C8 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C9 Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen.

C10 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C11 Biotopschutz

Zum Schutz und zum Erhalt der nach § 33 NatSchG geschützten Streuobstwiese sowie des nach § 30 BNatSchG geschützten Heckenbiotops ist während der Bauzeit im Bereich der genannten Biotope ein Bauzaun zu errichten.

C12 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebiets durchgeführt. Auf den „*Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanverfahren Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 03.02.2025*“, welcher Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

C12.1 Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungsarbeiten

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

Im Bereich der Zauneidechsenhabitate ist die Entfernung der Wurzelstöcke lediglich in der Aktivitätsphase vor der Eiablage (Fluchtmöglichkeit der Tiere) im April bis Mitte Juni zulässig.

C12.2 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

Es sollen Leuchtmittel eingesetzt werden, 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 2.700 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.

Der Einsatz von privaten, dauerhaften Außenbeleuchtungen ist untersagt.

C12.3 Vogelschlag Kollisionsschutz, Vermeidungsmaßnahme

Um bei großflächigen Verglasungen der Neubauten Kollisionen zu vermeiden, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder stark spiegelnden Flächen, anzubringen. Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen.

C13 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Munderkingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D1 Arten- und Biotopschutz

Im Planbereich befinden sich mehrere kartierte Offenlandbiotope, welche durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich ihre Schutzwürdigkeit verlieren. Die Offenlandbiotopen werden zusammengehörig unter der Biotop-Nr. 177234257443 und der Bezeichnung „Hecken im Gewann Alter Galgen O Munderkingen“ gelistet. Die vorhandenen Biotopstrukturen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen und welche nicht erhalten werden können, müssen vollumfänglich ausgeglichen werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	19.01.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	29.07.2024 - 30.08.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	29.07.2024 - 30.08.2024
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Munderkingen, den
Thomas Schelkle, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

F ANHANG

F1 Pflanzliste

pz 1: Heckenpflanzung mit Überhältern auf privaten Grundstücken

pz 2: Baumpflanzung privat

pz 3: Baumpflanzung öffentliche Verkehrsflächen

Mi 1: Streuobstwiese und Heckenbiotop

Mi 2: Flächen Biotopverbund

Mi 3: Heckenbiotop

Mi 4: Dachbegrünung

		pz 1	pz 2	pz 3	Mi 1	Mi 2	Mi 3	Mi 4
Großkronige Bäume								
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		X	X				
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X	X		X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X		X		
Birke	<i>Betula pendula</i>		X	X				
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		X					
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X	X			X		
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	X	X			X	X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	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 „Red Sentinell“</i>	X	X	X				
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X	X	X				
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X	X	X		X im Spielbereich		
Mittelkronige Bäume								
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X						
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X			X	X	X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X			X	X	X	
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	X			X	X	X	

		pz 1	pz 2	pz 3	Mi 1	Mi 2	Mi 3	Mi 4
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X				X	X	
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X				X	X	
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>		X	X		X	X	
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	X						
Obsthochstämme, alte einheimische /regionaltypische Sorten, s. Sortenlisten untenstehende Sortenliste		X	X		X	X		
Sträucher								
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X				X	X	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X				X		
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	X				X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X				X	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X				X		
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X				X		
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X				X	X	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X				X	X	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	X				X	X	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X					X	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X					X	
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	X					X	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	X					X	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	X					X	
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ oder „19 Sprossen“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig								X
Saatgut für öffentliche Grünflächen und Spielplätze z.B. „Blumen-Kräuter-Klimarasen“						X nur für Spiel		

		pz 1	pz 2	pz 3	Mi 1	Mi 2	Mi 3	Mi 4
von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						be- reich		
Saatgut „Blumenwiese Komponente“ 50 % Blumen, 50 % Gräser von Rieger-Hofmann oder gleichwertig							X	
Saatgut „Blumenwiese Komponente“ 100 % Blumen von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X			
Saatgut „Felderchenmischung“ nach Rezept 162250 von Rieger-Hofmann oder gleichwertig								

Es ist gebietseinheimische Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

F1.1 Standortfremde Gehölze (Bsp. Thuja, Kirschlorbeer) und Nadelgehölze sind –auch als Hecken– nicht zulässig Sortenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

Äpfel: Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Wel-schisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel

Birnen: Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference

Steinobst: Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

F2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 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, o.B., Stammumfang ab 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80, einheimische/regionaltypische Sorten

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

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

F3 Vorgaben für die Ausführung

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Herkunft Pflanz- und Saatgut:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

Bäume:

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.

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.

Heckenpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Sie müssen alle 10 – 15 Jahre, in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

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.

Ansaat Blumenwiese Komponente 50 % Blumen, 50 % Gräser

Bei Neueinsaat der Altgrasstreifen im Heckenbereich ist nach Herstellerangaben (max. 3 g / m²) der Saatgutmischung zu säen und anzuwalzen. Füllstoff zur leichteren Dosierung kann verwendet werden.

Die Mahd erfolgt einmal jährlich mit Abtransport des Schnittguts.

Das Schnittgut muss abtransportiert werden. Mulchen, Düngung und Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

Ansaat Blumenwiese Komponente 100 % Blumen

Bei Nachsaat im Streuobstwiesenbereich und Neueinsaat der Biotopverbundsflächen ist nach Herstellerangaben (max. 1 g / m²) der Saatgutmischung zu säen und anzuwalzen. Füllstoff zur leichteren Dosierung kann verwendet werden.

Die erste Mahd des Jahres erfolgt zwischen 15. Mai und 15. Juni. Eine zweite Mahd erfolgt im Herbst, wie bei der bestehenden Streuobstwiese.

Das Schnittgut muss abtransportiert werden. Mulchen, Düngung und Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

Ansaat Ackerbrache

Die Ansaat sollte schüttern (0,5-1 g / m²) im Zeitraum von Mitte Mai bis spätestens Ende Juni erfolgen – alternativ Ansaat auch im Zeitraum von Ende August bis Anfang September. Die Fläche darf jedes dritte Jahr zur Hälfte umgebrochen werden. Alternativ ist ab dem zweiten Jahr eine Mahd der Hälfte der Fläche vor dem 01.05. möglich. Das Mähgut ist abzufahren. Alle 5 Jahre ist die Fläche umzubrechen und neu einzusäen. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen möglich. Auf der Ackerbrache ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielter Unkrautbekämpfung mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen unzulässig. Das Befahren der Fläche ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflegemaßnahmen erlaubt, nicht jedoch während der Brut- und Aufzuchtphase der Wachtel zwischen dem 01.05. und 15.08.