

Textliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil vom 02.03.2023



Stadt Munderkingen
Alb-Donau-Kreis

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

„Algershofer Weg“

Verfahrensstand: Abwägungsbeschluss

Gefertigt: 02.03.2023

Planfertiger

Verwaltungsgemeinschaft
Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

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

Landesbauordnung

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

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

2. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Verbandsbauamts vom 26.01.2023.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

3.1.1 MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Für den **Bereich A**: Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Schuppen

Für den **Bereich B 1**: Zulässig sind:

1. Lager, Garagen, Betriebsflächen im UG

Bereich B 2: Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude mit Wohnnutzung im EG und OG
2. Lager und Betriebsflächen im UG

Bereich B 3: Zulässig sind:

1. Nebenanlagen wie Garagen und Carports im EG
2. Lager und Betriebsflächen im UG

Sämtliche anderen Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO werden jeweils ausgeschlossen.

- 3.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich B, nur im Baufeld B 3 in Form von Garagen oder Carports zulässig.
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO**
- 3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§ 19 und 20 BauNVO
GRZ = 0,6
GFZ = 1,2
- 3.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO
keine Festsetzung
- 3.2.3 Höhe der Gebäude § 16 Abs. 3 BauNVO
Im Bereich A: Traufhöhe max. 3,5 m
Firsthöhe max. 6,5 m
Im Bereich B 1:
Es sind nur Gebäudeteile im UG mit einem Flachdach zulässig, Gebäudehöhe max. - 4,0 m
Im Bereich B 2: Traufhöhe max. 6,6 m
Firsthöhe max. 8,5 m
Im Bereich B 3: Gebäudehöhe max. 3,5 m
Bei Flachdächern wird die zulässige Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Firstziegel.
- 3.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Maßgebend für die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (EFH-R) über NN.
Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) ergibt sich aus den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Eine Unterschreitung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zulässig.
- 3.2.5 Gebäudebreite Die maximale Gebäudebreite im EG und Obergeschoss beträgt 11 m.
Balkone mit einer max. Breite von 3 m dürfen das Baufeld B 2 auf der Westseite um 2 m überschreiten.

- 3.3 Bauweise § 22 BauNVO**
- 3.3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO – es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO**
- Gebäude, Nebengebäude und andere baulichen Anlagen wie Behälter, Silos u.ä. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 3.5 Wohnungszahlbeschränkung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- keine Festsetzungen
- 3.6 Ökologische Maßnahmen § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, auf privaten Grundstücken**
- Pflanzgebot 1 (PFG 1): Heckenpflanzung**
Die mit PFG 1 gekennzeichnete Fläche ist mit Sträuchern aus einheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt ein- bis zweireihig in lockeren Gruppen von 3-5 Pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Hecke darf für die Zufahrt zur südlich gelegenen Streuobstwiese unterbrochen werden. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens 3 unterschiedliche Straucharten zu pflanzen.
- Pflanzgebot 2 (PFG 2): Baumpflanzungen**
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume entlang des Algershofer Weges sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen StU 16 – 18 cm, Hochstämme ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein, Bepflanzung gem. Pflanzliste in Kap. 9.3). Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kap. 9.4 und 9.5) sind zu beachten.
- 4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**
- Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Algershofer Weg“ beschlossen.**
- 4.1. Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO**
(einschl. Material)
- Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel oder Dachsteinen einzudecken.
Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind grundsätzlich zu vermeiden.

Empfohlen wird eine Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.

4.2 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.2.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

4.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

4.3 Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundener Decke zu befestigen. Diese befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Das Abbruchfundament muss bis in eine Tiefe von 1 bis 1,5m vollständig beseitigt werden und mit versickerungsfähigem Material aufgefüllt werden, um die Funktionen des Wasserhaushalts wieder zu generieren.

4.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist die Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

5.2 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

5.3 Verwendung Erdaushubmaterial

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung

Vermeidung von Schadstoffeintrag

Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken

Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate

5.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

5.5 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Weiter wird angeregt, Hofflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Brauchwassernutzung ist gewünscht

Zum Gießen der Gartenflächen darf ausschließlich Niederschlagswasser genutzt werden, entsprechende Speicherkapazitäten sind vorzuhalten.

Wird an geeigneter Stelle Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, so muss dies über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen.

5.6 Arten- und Naturschutz

Die Vergrämung der Zauneidechsen hat unter Anleitung einer von der Stadt Munderkingen bestellten Baubegleitung zu erfolgen. Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs.

Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)

Schutz angrenzende Gehölze mittels Bauzaun etc.

Abgrenzung des Baufeldes mit einem Reptilienzaun in Richtung des Ersatzhabitats.

Eingrünung des Baugebiets (Pfg 1-2) in Richtung Donau (Westen) und Süden zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Jagdhabitat an der Donau mit einheimischen nachtblühenden Gehölze (z.B. Liguster, Schwarzer Holunder, Wolliger Schnellball, Gemeiner Schneeball etc.).

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausschließlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Fledermausschutz: es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Es sollen vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben und Richtung Donau (essentiell Jagdhabitat) und Offenland vermieden werden. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.

Keine Beleuchtung dauerhafte Beleuchtung im Außenbereich.

Keine Beleuchtung der Gartenanlagen und im Eingangsbereich der Keller.

5.7 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der einzelnen Leitungslinien nicht behindert werden.

Pflanzenliste:

Pflanzenauswahl		PFG. 1 Hecke	PFG. 2 Bäume	A2 Streubst
Bäume				
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“		X	
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“		X	
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus</i> „Red Sentinell“		X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“		X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X	
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X		X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, s. nachfolgende Liste				X
Sträucher				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X		
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X		
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	X		
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	X		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X		
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	X		
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	X		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X		
Saatgut				
Saatgut für öffentliche Grünfläche im Westen unter den Bäumen und RRB (Rand), z. B. „01 Blumenwiese“ 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, Zabergäurennette.

Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, 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

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Kronenansatz mindestens 1,80 m, Stammumfang (StU) 10-12 cm, Alleebäume (StU 16-18) aus extra weitem Stand

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind die 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.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, mit und ohne Ballen, ausschließlich regionaltypische Sorten.

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

Es darf ausschließlich standortgerechtes und einheimisches, regio-zertifiziertes Pflanzgut verwendet werden. Ein entsprechender Liefernachweis ist im Zuge der Abgabe vorzulegen.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, die mit einem Dreibock, Wurzel- und Verdunstungsschutz sowie mit einem Biberschutz zu sichern sind.

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.

Hecken sind ein- zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m in lockeren Gruppen von 3-5 Pflanzen zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

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

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.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach Anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

5.8 Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

Anerkannt 02.03.2023

Dr. Lohner
Bürgermeister