



Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

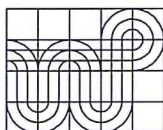
**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN „2. Änderung Schulstraße“**

Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach
§13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

- STAND 27.03.2019

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

genehmigt am:

/

angezeigt am:

15.07.2019

in Kraft seit:

18.04.2019

Wick

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Maßgebend sind die Einträge im Planteil

Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): maximal 0,3 bzw. maximal 0,6

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhe: Maßgebend sind die Einträge im Planteil.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als Obergrenze eingetragen. Eine Unterschreitung bis 0,5 m ist zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO, §18 BauNVO)

Maßgebend sind die Einträge im Planteil

Zahl der Vollgeschosse: maximal I bzw. maximal II

Traufhöhe: maximal 3,90 m

Firsthöhe: maximal 8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen lotrecht von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen lotrecht von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) bis zum Gebäudefirst.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

Siehe Planeintrag

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudelängsachse ist entsprechend dem Eintrag im Planteil auszurichten.

6 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den im Planteil besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeintrag

8 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,4 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,8 m von der Grenze der Verkehrsfläche vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Zur Herstellung der Straßenbaukörper können Böschungen bzw. Stützmauern zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen dem öffentlichen Straßenraum festgesetzter Verkehrsflächen und dem bestehenden Geländeniveau zukünftiger Baugrundstücke notwendig werden, siehe Planzeichnung. Sie können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Im Rahmen der Herstellung der Höhenlage der Baugrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen können diese Böschungen entfallen. Die Stützwirkung der Böschungen ist im Zuge der Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Abwasserentsorgung zu belasten.

10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten (hier: Sichtfeld).

B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

1 Schutzgebiet Biotop nach § 30 BNatSchG

Im Plangebiet, auf Flurstück 221, befindet sich ein Teilbereich eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops mit der Bezeichnung:

„Zwei Hecken NW von Alheim“, Biotopnummer: 176244253859

Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Biotops führen, auch durch benachbarte Grundstücke, sind verboten.

2 Wasserschutzgebiet Zone III A

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt ausschließlich im Wasserschutzgebiet Gammerschwang, Zone IIIA, WSG-Nr. 425.208 des Zweckverbands Griesingergruppe, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

C Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Siehe Planeintrag

Für Wohngebäude und Nebengebäude sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig, bei Garagen sind auch begrünte Flachdächer als extensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zulässig.

Dachneigung der Hauptgebäude: 27° - 35°

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schlep- bzw. Giebelgauben zulässig.

Es darf nur dieselbe Gaubenform auf einer Dachseite verwendet werden. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Der Gaubenfirst muss mindestens 0,5 m unterhalb (lotrecht gemessen) des Gebäudefirsts anschließen.

1.4 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Planteil herzustellen.

2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis maximal 1,0 m zulässig.

2.2 Einfriedungen

Es sind lebende Einfriedungen sowie Zäune als Einfriedungen zulässig.

Als zulässige Höhe von Zäunen wird festgesetzt:

- Zäune die an Verkehrsflächen angrenzen bis max. 0,80 m
- Zäune die nicht an Verkehrsflächen angrenzen bis max. 1,0 m

Die zulässige Höhe wird gemessen über natürlichem Gelände bzw. Randsteinoberkante. Im Bereich von Garagenzufahrten wird ab Zufahrtshöhe gemessen.

Es wird auf §11 NRG verwiesen, insbesondere für den nördlichen Plangebietsrand von FISSt.Nr. 222.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Abstandsflächen von Garagen (§ 74 (1) Nr.7 LBO i.V.m. § 5 und § 6 Abs. 1 LBO)

Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO darf für die Bauplätze mit den Nummern 4, 5, 6, abweichend zur LBO, bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze erstellt werden, die Wandhöhe maximal 4,0 m und die Wandfläche maximal 30 qm betragen.

4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Die Stellplatzpflicht gem. § 37 (1) LBO wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben.

5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 Äußere Gestaltung und Ziffer 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

D Hinweise

1 Bodendenkmale

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

3 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4 Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

5 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Gamerschwang" des "Zweckverband Griesingergruppe". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen
Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist vom Träger der Bauleitplanung der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 des Wassergesetzes zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

6 Hinweis auf landwirtschaftliche Bewirtschaftung

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

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse und Süßwasserkalken, der Oberen Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras

an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage oder bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Lokale geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.