

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## „Obere Wiesen II – 2. Änderung“

Entwurf: 20.12.2021

### 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

- 2.1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO
- 2.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Es ist nur eine Wohnung auf dem Betriebsgrundstück zulässig. Diese ist im Betriebsgebäude zu integrieren bzw. anzubauen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig. Nicht zulässig ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten).
- 2.1.3 Tankstellen nach § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.1.4 Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.
- 2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN darf nicht überschritten werden.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
  - 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
  - 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
  - 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 2.5.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 2.5.2 Auf den, zu Gunsten der K 7425 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keinerlei Gebäude und bauliche Anlagen zulässig.

## **2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH-R ist oberhalb der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

## **2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

## **2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **2.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erbach zur Ableitung des Schmutz - und Niederschlagswasser sowie zu Gunsten der Netze BW GmbH zur Sicherung einer 20-kV-Leitung belastet. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **2.11 Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)**

2.11.1 **Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung**

2.11.1.1 Regenrückhalte- und Versickerungsmulde (pfg1)

Die Regenrückhalte- und Versickerungsmulde ist naturmah zu gestalten und im Uferbereich mit einem standortgerechten, feuchten Hochstaudensaum zu versehen. Hierzu sind Initialpflanzungen mit Hochstauden und Röhricht (Soden, Halmpflanzung) vorzunehmen.

Begleitend zur Mulde und als Ortsrandeingrünung sind mehrere Strauchgruppen zu je 5-9 Sträuchern gem. Pflanzliste 2 anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als artenreicher Krautsaum zu begrünen und zu pflegen.

2.11.1.2 Extensiver Wiesenstreifen

Als Straßenbegleitgrün ist entlang der K7425 ein extensiver Wiesenrandstreifen anzulegen. Als Saatgut für die extensive Wiese ist regionales Saatgut, z. B. „Frischwiese“, „Salzverträgliche Bankettmischung“, „Verkehrinselmischung“ oder

ähnliches für den Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „Schwäbische Alb“ zu verwenden.

## 2.11.2 Private Grünflächen

### 2.11.2.1 Baumreihe an der K 7425 mit extensiven Wiesenstreifen (pfg2)

Entlang der K 7425 ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, großkronigen, heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 15 lfm Grundstücksgrenze ist, ohne standortliche Bindung, mindestens ein Baum zu pflanzen. Als Unterpflanzung ist ein extensiver Wiesenrandstreifen anzulegen. Als Saatgut für die extensive Wiese ist regionales Saatgut, z. B. „Frischwiese“, „Salzverträgliche Bankettmischung“, „Verkehrinselmischung“ oder ähnliches für den Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „Schwäbische Alb“ zu verwenden.

### 2.11.2.2 Baumpflanzungen (pfg3)

Auf den nicht überbauten Flächen ist pro 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind ohne standortliche Bindung auf dem Grundstück zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 15 qm unversiegelte Pflanzfläche bereit zu stellen. Die Vorschriften des Nachbarrechtes bleiben unberührt. Parkflächen sind mit Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1 im Verhältnis 1 Baum/ 5 Stellplätze zu unterteilen. Bei der Ermittlung der je Grundstücksfläche notwendiger Bäume dürfen die für Parkplätze festgesetzten Bäume angerechnet werden.

Auf privaten Grundstücken sind zum Ortsrand als Abgrenzung ausschließlich freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Geschnittene Hecken auf privaten Grundstücken sind gem. Pflanzliste 3 zu setzen. Standortfremde Gehölze sind zu vermeiden und als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

### 2.11.2.3 Ausführungszeitpunkt

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

## 2.11.3 Pflanzlisten

### 2.11.3.1 Artenliste 1 – Einzelbäume

#### Großkronige Bäume

Acer platanoides      Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia platyphyllos	Winterlinde

#### Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm	

#### 2.11.3.2 Pflanzliste 2 – heimische Sträucher

##### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 2.11.3.3 Pflanzliste 3 – geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

## **2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 2.12.1 Entwässerung

#### 2.12.1.1 Niederschlagswasser

Ableitung des Dachflächenwassers der Baugrundstücke

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Wassergrabens bzw. der am östlichen Rand des Plangebietes geplanten Retentions- und Versickerungsfläche zuzuführen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

#### 2.12.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

#### 2.12.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

### 2.12.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Eine Rodung von Gehölzen / Baufelddräumung ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Boden- und Grundwasserschutz**

- 3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Ringingen-Zipperäcker. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19. März 1992 sind einzuhalten.
- 3.1.2 Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau von Erdwärmesonden an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.
- 3.1.3 Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, so weit 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. Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

#### **3.2 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse, die teilweise von Holozänen Abschwemmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmassen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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.

### **3.3 Archäologische Funde**

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

3.3.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **3.4 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

### **3.5 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

### **3.6 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der

immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

### **3.7 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ in Erbach, OT Ringingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ und seine Begründung vom 20.07.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ und seine Begründung vom ..... öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Erbach wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Obere Wiesen II – 2. Änderung“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Gaus, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Erbach

**Gaus, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 20.07.2021 / 20.12.2021