

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „SONDERGEBIET HANGELENBACH – NEUBAU EINES SCHUPPENS“

Entwurf: 05.07.2021

## 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Stadt werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

2.1.1 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

2.1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Schuppen festgesetzt.

2.1.1.2 Es sind geschotterte und unbefestigte Wege zulässig.

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

2.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **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.

2.4.1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.5 Höhenlage der Gebäude**

**(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des natürlich anstehenden Geländes am Gebäude liegen. Die EFH-R ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.6 Grünflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) anzupflanzen.

## **2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 2.7.1 Entwässerung

2.7.1.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzustellen. Für extensiv begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden.

Das Niederschlagswasser der unbefestigten Hofflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

2.7.1.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.7.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz gem. Gutachten des Bio-Büros Schreiber

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind beim Geräteschuppen derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen.

2.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt: Siehe Pflanzgebot unter Punkt 2.8.

## **2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.8.1 PFG 1: Pflanzgebot "Blütenreiche Wiese"

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist vom Eigentümer mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu bepflanzen.

Pflege: 1-2-malige Mahd ab Juni mit Abtransport des Mähguts.

Saatgutempfehlung: Fa. Rieger Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese mit 100% Blumenanteil aus dem angrenzenden Ursprungsgebiet 11. Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten.

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets "Kehr" der Stadt Erbach. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19. März 1990 sind einzuhalten.

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, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt

zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m<sup>2</sup> aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

## **3.2 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lößführender Fließerde, welche Molassegesteine überlagert. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 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 19.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ in Erbach aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2020 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ und seine Begründung vom 19.10.2020 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 30.10.2020 bis 30.11.2020 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 „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ 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 „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat von Erbach wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ 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 Stadtrates vom ..... überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

**Achim Gaus, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 19.10.2020 / 05.07.2021