



GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

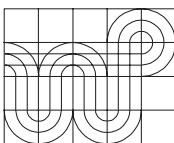
TEXTTEIL
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß
§ 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AN DER WEIDE, 5. ÄNDERUNG, ÄNDERUNG 2020“

STAND 17.02.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I
S.3634).

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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019
(GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehen-
den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vor-
schriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

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

- laut Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

– laut Planeintrag –

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

WH max. = maximale Wandhöhe = 6,50 m

Die Wandhöhe WH wird gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparrenoberkante.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



= abweichende Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(§ 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise. Die Abweichung der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen bis max. 25.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

6.1. Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1.März bis 30.September. Die Fällung der vorhandenen Bäume ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen.

6.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED).

Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Artenverwendungsliste unter Teil C, Hinweise).

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Dach- und Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.2 Dachform / Dachneigung

laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung DN:

SD (Satteldach) = 25° – 30°

Je Gebäude sind für das Hauptdach nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Zusammengebaute Garagen und Carports müssen einheitliche Dachlösungen aufweisen.

2. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind auf eine Größe von 1,0 qm Ansichtsfläche begrenzt und nur der Straße zugewandt auf dem Grundstück der Leistung zulässig. Dynamische oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Die Einfriedung durch massive Mauern darf höchstens 0,5 m über dem angrenzenden Gelände betragen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind bis höchstens 1,0 m zugelassen.

5. Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und (4) LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

C HINWEISE

1. Denkmalpflege

Das Baugebiet „An der Weide“ liegt im Bereich eines keltischen Grabhügelfelds, das gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal eingetragen ist. Entsprechende Funde sind seit Anfang des letzten Jahrhunderts bekannt. 1980 kamen im Bereich von Grundstück 661/7 Teile einer keltischen Bestattung zum Vorschein. Auch im vorliegenden bislang unbebauten Bebauungsplangebiet, das unmittelbar an diese Fundstelle anschließt, ist dringlich mit der Erhaltung archäologischer Substanz zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Weder die genauen Ausmaße noch die Dichte der Streuung der prähistorischen Befunde sind bekannt. Es wird seitens der Denkmalpflege empfohlen, das betroffene Gelände deshalb frühzeitig im Vorfeld der Erschließung und sonstiger Bodeneingriffe zu sondieren. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen sind zu finden unter
(<http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexibleprospektionen.html>).

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD (Landesamt für Denkmalpflege) kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Dies muss durch den Vorhabenträger finanziert werden. Weitere Informationen und Terminabsprachen sind beim Landesamt für Denkmalpflege abzufragen.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

3. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Oberjurakalken (Oberjura-Massenkalk und Mergelstetten-Formation) unter den quartären Deckschichten. Auf die Verkarstung der Oberjurakalke, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der zuständigen Fachbehörde 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.

4. Bodenschutz - Altlasten

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

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

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden bei den Ausubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

5. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

6. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

7. Retentionszisternen

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

8. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Niedermoor) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Oberjuras zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. 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.

10. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
Die Nutzung von Geothermie ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

11. Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

12. Grünordnerische Hinweise

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

Nach Möglichkeit ist vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

13. Baumpflanzungen

Mit Baum- und Gehölzstandorten sind gegenüber geplanten und bestehenden Leitungsstraßen ausreichende Abstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen zu treffen. Es ist das Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

14. Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden. Obstgehölze sind grundsätzlich zulässig.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	I. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

Aufgestellt:
Stuttgart, den 17.02.2021
Wick + Partner