

Textliche Festsetzungen zum Planteil vom 26. März 2018

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde: Lauterach

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

„Ehinger Steige III“

Gefertigt:
26. März 2018



Planfertiger
Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

Textteil vom 26.03.2018

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 26.03.2018

Textteil zum Bebauungsplan „Ehinger Steige III“ und örtliche Bauvorschriften „Ehinger Steige III“

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

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

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 Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und S. 612).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

2. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 2398
- im Osten durch das Flurstück 2399 und den Weg (Flurstück 2402)
- im Süden durch den Weg (Flurstück 2403)
- im Westen durch die Flurstücke 254/20, 254/22, 254/23, 254/25, 254/26, 254/30, 254/29, die Straße „Schlehenring“ (Flurstück 254), die Straße „Am Fackelesberg“ (Flurstück 254/28)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

3.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

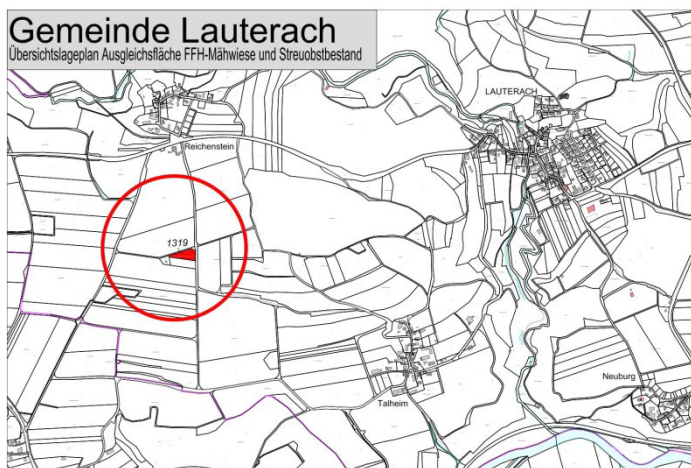
- a) Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO.
- b) Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	§§ 19 und 20 BauNVO siehe Planeinschriebe (Nutzungsschablone)
3.2.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 20 BauNVO siehe Planeinschriebe (Nutzungsschablone)
3.2.3	Höhe der Gebäude	§§ 16 (2) und 18 BauNVO siehe Planeinschriebe Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel. Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.
3.3	Bauweise	§ 22 BauNVO
3.3.1	Offene Bauweise	im Sinne von § 22 (2) BauNVO - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.4	Höhenlage der Gebäude	§ 9 (3) BauGB Der jeweilige untere Bezugspunkt für die durch Planeinschrieb festgesetzte EFH-R ist die Erschließungsstraße in der Grundstücksmittle. Die EFH-R kann bis zu 1,00 Meter über diesem Bezugspunkt liegen.
3.5	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand der Wand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs muss der Abstand Vorderkante Dachrinne zur Grenze der öffentlichen Fläche 0,50 m betragen). Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straße heranrückt.

3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB
§ 9 (1 a) BauGB

3.6.1 Die Kompensationsmaßnahmen (Wiederherstellung FFH-Mähwiese und Streuobstbestand) auf Flurstück Nr. 1319 der Gemeinde Lauterach, werden dem Baugebiet direkt zugeordnet.



4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO
Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Ehinger Steige III“ beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 und S. 612).

- 4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude** § 74 (1) LBO
- 4.1.1 Dachdeckung Die Dachflächen sind mit nichtreflektierenden Ziegeln oder Pfannen einzudecken.
 - 4.1.2 Dachform siehe Planeinschriebe.
Es sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Dachflächen, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.
 - 4.1.3 Dachneigung Die Dachneigung für Satteldächer, gegeneinander versetzte Dachflächen und Walmdächer wird auf 20° - 45° festgesetzt.
Die Dachneigung für Pultdächer wird auf 10° - 35° festgesetzt.
 - 4.1.4 Dachaufbauten Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben zulässig, die zusammen nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen.
Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss

mind. 1,00 betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

- 4.1.5 Äußere Gestaltung der Gebäude Dach- und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.
- 4.2 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**
- 4.2.1 Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Mauern sind bis zu 0,30 m Höhe zulässig.
- 4.2.2 Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken sind bis 1,50 m Gesamthöhe zulässig. Mauern sind bis zu 0,30 m Höhe zulässig.
- 4.3 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO i.V. mit § 37 (1) LBO**
- 4.3.1 Gestaltung der Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO
Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.
- 4.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern § 74 (3) Nr. 1 LBO**
- 4.4.1 Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur dann und in der Weise zulässig, wenn diese den Verlauf des vorhandenen natürlichen Geländes angeglichen werden. Dabei darf das zulässige Maß von 1,00 m nicht überschritten werden. Zudem darf der Oberflächenwasserabfluss auf dem Grundstück Nachbarbelange nicht beeinträchtigen.
- 4.4.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.
- 4.4.3 Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.
- 4.5 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift (Ziffer 4.1 bis 4.4) 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

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

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 Abwasserbeseitigung

Entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

5.6 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen.

Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.7 Erdwärmekollektoren

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.8 Belästigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

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

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in öffentlicher Sitzung am **15.09.2017** beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehinger Steige III“ aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **15.09.2017** den Entwurf des Bebauungsplans „Ehinger Steige III“ gebilligt und beschlossen die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung für die Dauer eines Monats gem. § 3 II BauGB öffentlich auszulegen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist gem. § 2 I BauGB am **22.09.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden Ort und Dauer der Auslegung mit Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Öffentliche Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplans, samt Begründung sind in der Zeit vom **02.10.2017** bis **02.11.2017** je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Auslegung nach § 3 II BauGB unterrichtet worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom **02.10.2017** bis **02.11.2017** stattgefunden.

Der in der Gemeinderatssitzung vom _____ geänderte Planentwurf samt Begründung ist in der Zeit vom _____ bis _____ je einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die nach § 4 I BauGB von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung nach § 4a III BauGB benachrichtigt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I und II BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2017 die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen geprüft und entsprechend abgewogen.

Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____.2017 mitgeteilt worden (§ 3 II BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Lauterach hat in der öffentlichen Sitzung am _____.2017 den **Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehinger Steige III“** als Satzung beschlossen (§ 10 I BauGB).

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____, 2017 überein.

Lauterach, _____

Bernhard Ritzler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist durch die Gemeinde Lauterach am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lauterach, _____

Bernhard Ritzler
Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Lauterach, _____

Bernhard Ritzler
Bürgermeister