

Textliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil vom 05.03.2020



Stadt Munderkingen
Alb-Donau-Kreis

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

„Algershofer Weg“

Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss

Gefertigt: 05.03.2020

Planfertiger

Verwaltungsgemeinschaft
Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. 99, 103).
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. 99, 100).

2. Planbereich

Der Planbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Verbandsbauamts vom 05.03.2020.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

3.1.1 MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Für den **Bereich A:** Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Schuppen

Für den **Bereich B:** Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude ohne Wohnnutzung
2. Lagergebäude

Sämtlich andere Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO werden jeweils ausgeschlossen.

3.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

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

- 3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§ 19 und 20 BauNVO GRZ = 0,6
GFZ = 1,2
- 3.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse § 20 BauNVO keine Festsetzung
- 3.2.3 Höhe der Gebäude § 16 Abs. 3 BauNVO
Im Bereich A: Traufhöhe max. 3,5 m
Firsthöhe max. 6,5 m
Im Bereich B: Traufhöhe max. 4,5 m
Firsthöhe max. 7,0 m
- Bei Flächdächern wird die zulässige Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Firstziegel.
- 3.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festgelegt.
- 3.2.5 Gebäudebreite Die maximale Gebäudebreite beträgt 13 m.
- 3.3 Bauweise § 22 BauNVO**
- 3.3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO – es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO**
Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 3.5 Wohnungszahlbeschränkung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Es ist nur eine Wohnung je Gebäude im Bereich A zulässig.

- 4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**
Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan „Algershofer Weg“ beschlossen.
- 4.1. Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO**
(einschl. Material) Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel oder Dachsteinen einzudecken.
Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind grundsätzlich zu vermeiden.
- 4.2 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**
- 4.2.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- 4.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 4.3 Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**
Bei der Gestaltung der Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
- 4.4 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer obig aufgeführten örtlichen Bauvorschrift 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 § 74 (3) Nr. 1 LBO
Erdaushubmaterial**

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit 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.

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

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Weiter wird angeregt, Hofflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5.8 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der einzelnen Leitungslinien nicht behindert werden.

5.9 Landwirtschaft

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

Anerkannt:
05.03.2020

Dr. Lohner
Bürgermeister