

STADT MUNDERKINGEN



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brunnenberg – 3. Änderung“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan
„Brunnenberg – 3. Änderung“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit und Behörden**

Stand: 14.06.2022



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

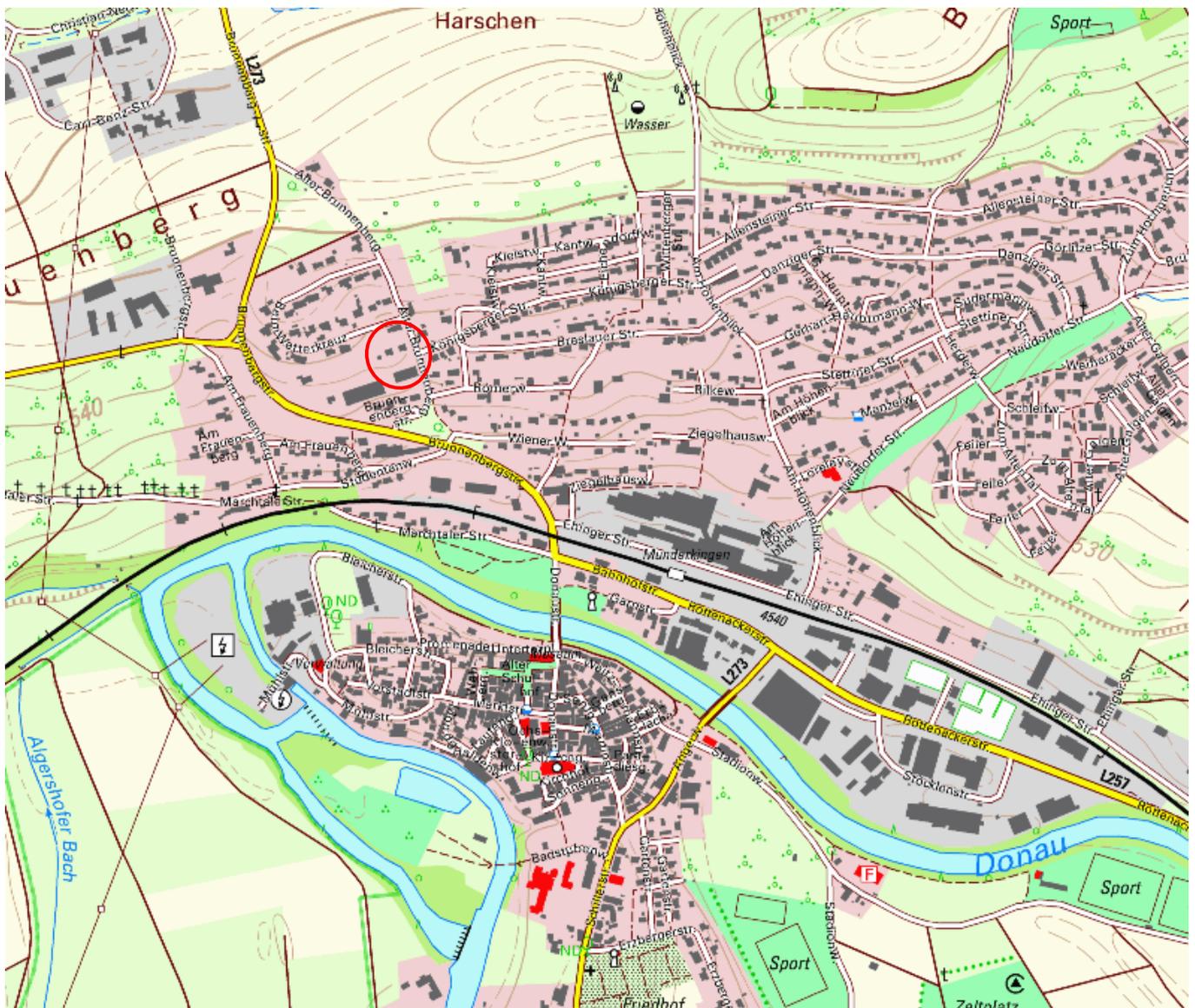
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



STADT MUNDERKINGEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Fassung vom: 14.06.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---------------------------------------|--|
| Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am 2022 den Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.06.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 14.06.2022
- Textteil in der Fassung vom 14.06.2022

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

| | | |
|------------|---|--------------------------------------|
| | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| WA | 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| | 1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, | § 4 (2) BauNVO |
| | 1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. nicht störende Handwerksbetriebe. | § 1 (5) BauNVO |
| | 1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig. | § 1 (6) 1 BauNVO |
| | 1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) | § 9 (1) 1 BauGB |
| III | 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag | § 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO |
| | 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 und durch baulichen Anlagen als Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. | § 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO |
| GH 545,00* | 1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NN gem. Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Die max. Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, Absturzsicherungen, | § 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO |

Geländer) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden.

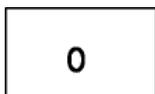
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB
(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



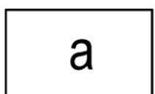
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,30 m zulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

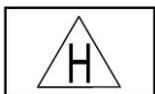


1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



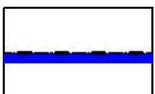
1.4.2 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Abweichend von § 6 (1) Nr. 1 und 2 LBO sind Tiefgaragen, wenn sie eine Wandhöhe von 1,75 m und eine Wandfläche von 50 m² nicht überschreiten, ohne Abstandsflächen zulässig.



1.4.3 nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

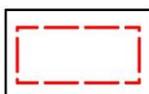


1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen sind zulässig.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Stellplätze,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO. §§12,14 BauNVO



1.6 Flächen für Tiefgaragen und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Tiefgaragen und Garagen sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.7.4 Ein- und Ausfahrten § 9 (1) 11 BauGB

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

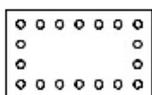
Die Regenwasser-Rückhaltefläche sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.10.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung mit heimischen Sträuchern.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.10.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Teilabbruch der bestehenden Lagerhalle im Zeitraum von Dezember bis Ende Februar

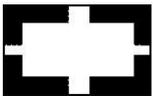
- Flachdächer sind als Gründächer mit einer extensiven

Dachbegrünung auszuführen.

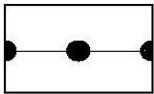
- 1.10.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) § 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Artengruppe Fledermäuse
Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



- 1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



- 1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.11.3 Nutzungsschablone

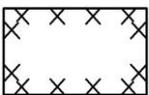
| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
- 5 – höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 6 – Bauweise / Art der Bebauung

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

2.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

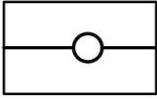


hier: Altlastenverdachtsflächen - im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort AS „Alter Brunnenberg 1“ (Objektnummer 01755)

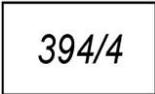
Der Altstandort „Alter Brunnenberg 1, Objektnummer 01755“ wurde am 10.05.2004 neu mit dem Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung OU“ bewertet. Bei geplanten Untergrundarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Herr Wiedemann (Telefon: 0731 185 1562, E-Mail: matthias.wiedemann@alb-donau-kreis.de) frühzeitig zu beteiligen, damit das weitere Vorgehen abgestimmt werden kann.

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



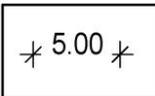
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



geplantes Gebäude (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Vorhandene, zu erhaltende BUS-Haltestelle

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Regenwasser

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

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

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Die Flurstücke Nr. 394/0 bis 394/4 liegen im Bereich eines Römischen Gutshofes, eines Kulturdenkmals nach § 2 DSchG-Arch. Die Reste der Grundmauern können sich noch im Boden befinden.

Schon Anfang des 20. Jhdts. wurde hier das Badegebäude einer römischen Villa rustica ausgegraben. Im Falle einer Bebauung bzw. Neubebauung können weitere Teile dieser Gutsanlage zum Vorschein kommen und durch die Baumaßnahmen zerstört werden. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In bislang unbebauten Flächen oder in Bereichen nicht unterkellerten Gebäude ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für Bauarbeiten erforderlich.

Es wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag im Bereich der Baufläche zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. 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. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale in zumutbarem Rahmen durch den Planungsträger finanziert werden muss.

3.5 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

3.6 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.7 Erdwärmesonden

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung außerhalb rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und wasserrechtlich zu genehmigen. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

3.8 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 92, abgekürzt DHHN92 (Höhen über Normalhöhennull - NHN).

3.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 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.

Allgemeine Hinweise

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 verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.10 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen - im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort AS „Alter Brunnenberg 1“ (Objektnummer 01755)

Aushubarbeiten im ehemaligen Tankstellenbereich und die Entsorgung des Tanks sind von einem im Altlastenbereich qualifizierten Ingenieurbüro zu begleiten und verunreinigtes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.11 Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte, Kellerabgänge und Tiefgaragenabfahrten überflutungssicher ausgebildet werden.

Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen.

3.12 Lärm bei stationären Geräten

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Lageplan in der Fassung vom 14.06.2022
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 14.06.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Klimaschutz
 - 6.4 Artenschutz**
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
- 10. Anlagen**

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.500 m², mit dem Flurstück Nr. 395 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 393, 394/3 und 394/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 394/3 und 394/4,
Im Osten durch die Straße „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405,
Im Süden durch die Flurstücke Nr. 391/1 und 391/2,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 394/2 und Teilflächen des Flurstückes 393.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt von Munderkingen. Es grenzt westlich an die Straße „Alter Brunnenberg“ an. Im Planbereich befinden sich derzeit Freiflächen. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 5 m.



(Luftbild unmaßstäblich)

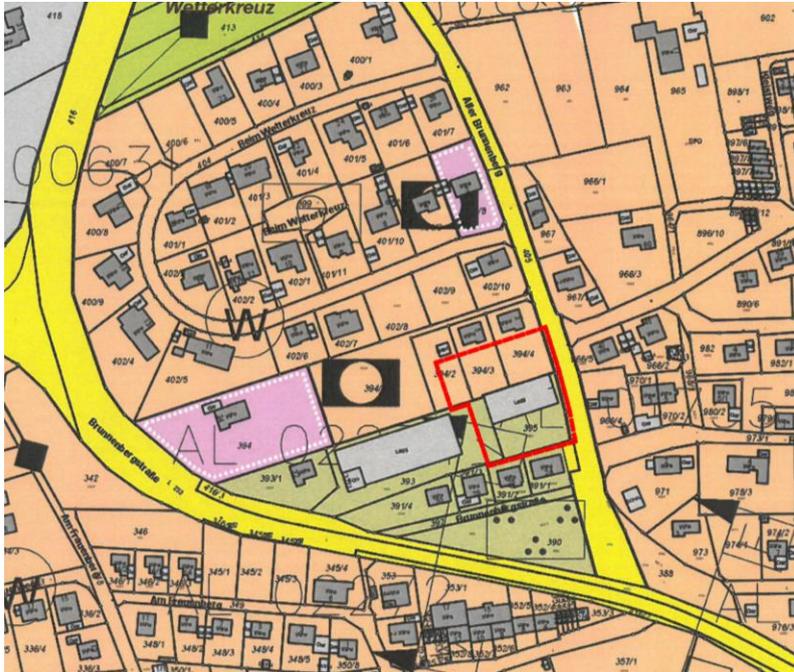
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnenberg“. Die damaligen Festsetzungen stimmen im Geltungsbereich mit der angedachten Planung nicht mehr überein. Die Sachlage hat sich zwischenzeitlich geändert.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Plangebietes „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Die Planung kann aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Im Rahmen der nächsten Fortschreibung soll der FNP im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Darstellung als „Wohnbaufläche“ insgesamt angepasst werden.



5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Nachdem die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohngebäuden weiterhin sehr groß ist, das Angebot jedoch sehr überschaubar ist, wird derzeit versucht, möglichst viele Baulücken in Munderkingen zu schließen oder auch vorhandene Bausubstanzen umzunutzen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenberg“ sollen bisher untergenutzte Bestandsgrundstücke verdichtet werden. Auf den freien Grundstücksbereichen soll zusätzlich ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, um weitere dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Ein Investor plant dieses Mehrfamilienhaus zu realisieren.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

§ 13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 20.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Brunnenberg – 3. Änderung“ gefasst.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Alter Brunnenberg“. Bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um überwiegend unbebaute Grundstücksflächen von Bestandsgrundstücken.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen der Gebäudeenergiegesetz (GEG) zugrunde gelegt.

6.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 02.06.2022)

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 kann die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen oder Vögeln und damit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wirksam vermieden werden. Bei Berücksichtigung der funktionserhaltenden Maßnahme CEF 1 kann die ökologische Funktion von potenziell betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang i. S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährleistet werden. Die Verfasser kommen deshalb zum Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.

Minderungs-/Vermeidungsmaßnahmen

V1: Teilabbruch der bestehenden Lagerhalle im Zeitraum von Dezember bis Ende Februar

Durch die Beschränkung der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum Dezember bis Februar wird die Gefahr für die Verletzung oder Tötung von Vögeln und Fledermäusen minimiert.

Funktionserhaltende Maßnahmen

CEF 1: Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren wird vor dem Teilabbruch der Lagerhalle ein nach Süden orientiertes mehrschichtiges Fledermausbrett aufgehängt (Abb. 5). Als Material sind ungehobelte und unbehandelte Schalbretter mit einer Stärke von 24 mm zu verwenden. Wegen der Witterungsbeständigkeit sollte Douglasie oder Fichte genommen werden. Das Fledermausbrett sollte mindestens 2 m lang sein. Das Abdeckblech kann verzinkt oder aus Kupfer sein. Hinter ihm muss ebenfalls ein Spalt mit 24 mm Breite sein. Das Fledermausbrett sollte an einem sonnigen Platz möglichst hoch (mindestens 4 m) angebracht werden. Abb. 6 zeigt geeignete Hangplätze an einer verbleibenden Halle der Fa. Spähn.

7. ALTLASTEN

Der Altstandort "Alter Brunnenberg 1" (Obj.Nr.: 01755) konnte aufgrund von Personenbefragungen erfasst werden. Wie sich über Akten d. LRA's und Bauakten d. Stadt Munderkingen abklären ließ, wurde von 1966 bis Mitte der 80'er Jahre an dem Standort eine Tankstelle betrieben.

Bewertungsvorschlag für die altlastverdächtige Fläche

Vor allem aufgrund der ordnungsgemäßen Stilllegung des Tanks und der hydrogeologischen Lage ist aus gutachterlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf zu erkennen. Von Seiten des Gutachters wird vorgeschlagen, den vorliegenden Fall entsprechend der Handlungsmatrix des Altlasten-Handbuchs in die Kategorie B = Belassen zur Wiedervorlage einzustufen.

Das endgültige Bewertungsergebnis wird durch die Bewertungskommission des Landratsamts Alb-Donau-Kreis festgelegt.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Munderkingen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den vorhandenen Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird in Abhängigkeit der geplanten Bebauungen sowohl die „offene Bauweise“, als auch die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung wurden im südlichen Bereich nur „Hausgruppen“ zugelassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter

Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen und Garagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind nicht angedacht. Die geplante Tiefgaragenzufahrt wird festgesetzt.

Zur **Regenwasserrückhaltung** ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Am südöstlichen Rand des Plangebietes, ist die vorhandene Grünfläche zu erhalten und zu bepflanzen. **Flachdächer sind extensiv zu begrünen.**

Für den Artenschutz sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet finden sich nach dem **Altlastenkataster** Verdachtsflächen, die **nachrichtlich übernommen wurden.**

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 20.01.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 14.02.2022 bis 28.03.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2022 liegt der Bebauungsplan vom 2022 bis 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 02.06.2022)

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 14.06.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

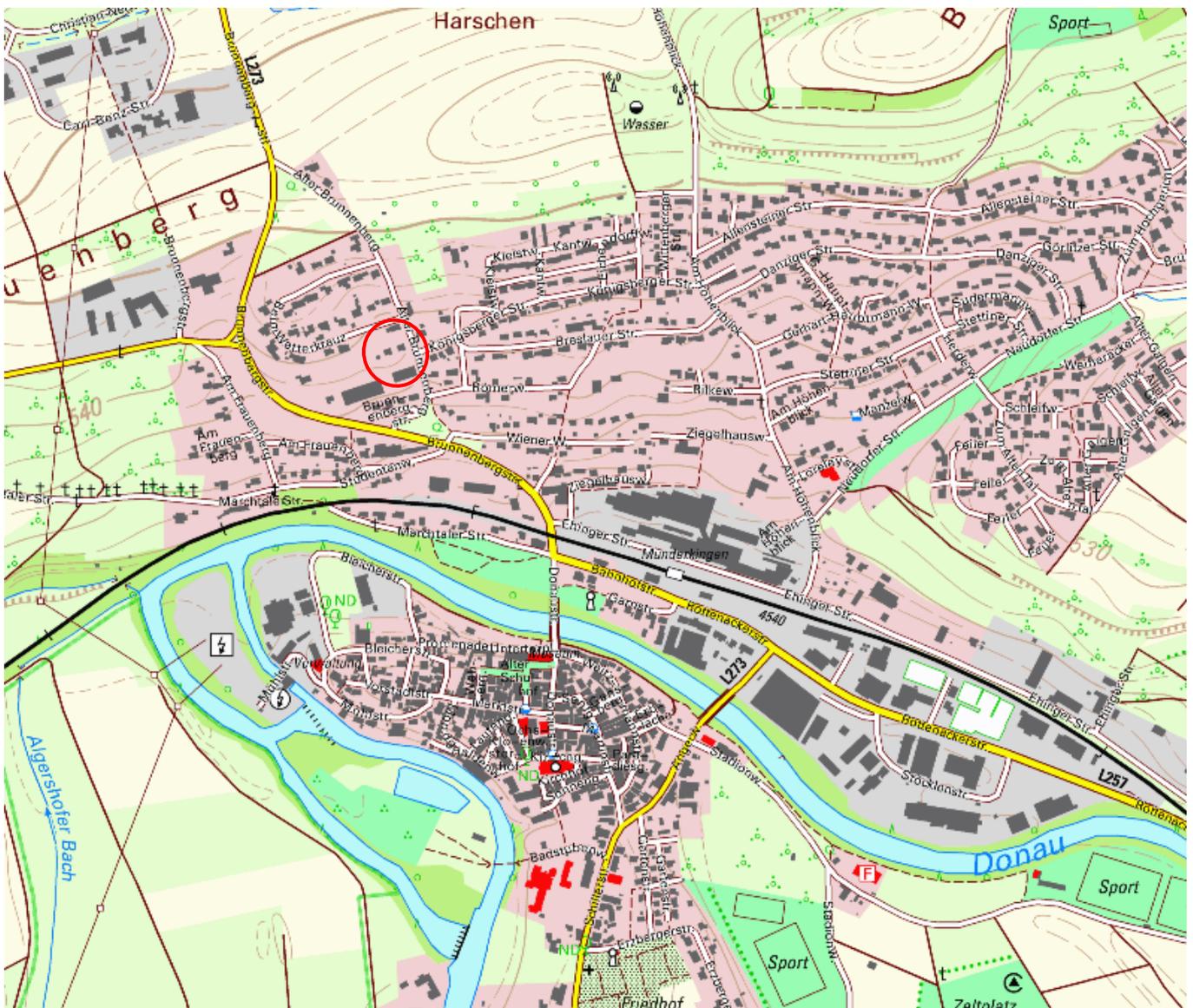
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT MUNDERKINGEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Fassung vom: 14.06.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am 2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Brunnenberg – 3. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 14.06.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 14.06.2022

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

| |
|--------------------------|
| Örtliche Bauvorschriften |
| Dachform / Dachneigung |

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken.

Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden und Flachdächer bei Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau zu errichten, mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig.

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.6 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze 1,5 Stellplätze.

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden. Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

1.7 Verwendung Erdaushubmaterial § 74 (3) 1 LBO

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.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.06.2022
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.06.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.500 m², mit dem Flurstück Nr. 395 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 393, 394/3 und 394/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 394/3 und 394/4,
Im Osten durch die Straße „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405,
Im Süden durch die Flurstücke Nr. 391/1 und 391/2,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 394/2 und Teilflächen des Flurstückes 393.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt von Munderkingen. Es grenzt westlich an die Straße „Alter Brunnenberg“ an. Im Planbereich befinden sich derzeit Freiflächen. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 5 m.



(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnenberg“. Die damaligen Festsetzungen stimmen im Geltungsbereich mit der angedachten Planung nicht mehr überein. Die Sachlage hat sich zwischenzeitlich geändert.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Dacheindeckung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Munderkingen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dies dient der Verbesserung des Kleinklimas und reduziert das anfallende und zu beseitigende Niederschlagswasser.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Aus Gründen des Bodenschutzes wurde die Verwendung des Aushubmaterials geregelt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der nicht zulässigen Einfriedungen und der Höhe sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 20.01.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 14.02.2022 bis 28.03.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2022 liegt der Bebauungsplan vom 2022 bis 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 14.06.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Brunnenberg – 3. Änderung“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 20.01.2022
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 14.02.2022 bis 28.03.2022
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom bis gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)