

**Textliche Festsetzungen zum zeichnerischen Teil
vom 17.06.2021**



Stadt Munderkingen
Alb-Donau-Kreis

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

„Algershofer Weg“

Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss

Gefertigt: 17.06.2021

Planfertiger

Verwaltungsgemeinschaft
Munderkingen
Verbandsbauamt
Marktstr. 7
89597 Munderkingen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

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 1**: Zulässig sind:

1. Lager, Garagen, Betriebsflächen im UG

Bereich B 2: Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude mit Wohnnutzung im EG und OG
2. Lager und Betriebsflächen im UG

Bereich B 3: Zulässig sind:

1. Nebenanlagen wie Garagen und Carports im EG
2. Lager und Betriebsflächen im UG

Sämtliche anderen Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO werden jeweils ausgeschlossen.

- 3.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich B, nur im Baufeld B 3 in Form von Garagen oder Carports zulässig.
- 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 1:
Es sind nur Gebäudeteile im UG mit einem Flachdach zulässig, Gebäudehöhe max. - 4,0 m
Im Bereich B 2: Traufhöhe max. 6,6 m
Firsthöhe max. 8,5 m
Im Bereich B 3: Gebäudehöhe max. 3,5 m
Bei Flachdächern 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) Maßgebend für die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (EFH-R) über NN.
Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) ergibt sich aus den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Eine Unterschreitung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist zulässig.
- 3.2.5 Gebäudebreite Die maximale Gebäudebreite im EG und Obergeschoss beträgt 11 m.
Balkone mit einer max. Breite von 3 m dürfen das Baufeld B 2 auf der Westseite um 2 m überschreiten.

- 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, Nebengebäude und andere baulichen Anlagen wie Behälter, Silos u.ä. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 3.5 Wohnungszahlbeschränkung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- keine Festsetzungen
- 3.6 Ökologische Maßnahmen § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Die mit Pfg gekennzeichnete Fläche ist mit Sträuchern aus einheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind mindestens 3 unterschiedliche Straucharten zu pflanzen.
- Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume entlang des Algershofer Weges sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen StU 14 – 16 cm, Hochstämme mit einem Kronenansatz bei 1,80 m, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 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.

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Die Bepflanzung ist mit einheimischen standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundener Decke zu befestigen. Diese befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

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 Erdaushubmaterial

§ 74 (3) Nr. 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.

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 Abwasser-
beseitigung**

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.

5.6 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.

5.7 Landwirtschaft

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

Anerkannt:
17.06.2021

Dr. Lohner
Bürgermeister