

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim/Alb
Gemarkung Altheim, Flur 0

Entwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Bürzel"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 24.07.2019

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 27.07.2020 / xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen wurden.~~

Ausfertigungsvermerk:

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Altheim, den~~

~~Altheim, den~~

.....
(Koptisch)
Bürgermeister

.....
(Koptisch)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Bürzel"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bürzel"
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

In den "Allgemeinen Wohngebieten – WA 1, WA 2a und WA 2b" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

In den "Allgemeinen Wohngebieten – WA 1, WA 2a und WA 2b" sind alle in § 4 (3) Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen allgemein zugelassen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen). Die in § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zugelassen (4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen).

2. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen.

Zugelassen sind Kindertagesstätten

3. Grund- und Geschoßflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4

4. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

5. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im WA 1:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2a und im WA 2b:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Hinweis: Keine Festlegung bezüglich Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Ansonsten ist zwischen den Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind an den eingezeichneten Straßenabschnitten nicht zugelassen.

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

- 9.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und zurückzuhalten. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.
- 9.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 9.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

10.1 „pfg 1“: Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

10.2 „pfg 2“: Pro angefangenen 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) der bei „pfg 1“ benannten Arten.

10.3 „pfg3“: Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebotsfläche ist als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind flächendeckende Gehölze und mindestens zweimal verpflanzte Sträucher und Heister, mindestens dreireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,5 m.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Sambucus nigra* (Holunder), *Salix caprea* (Salweide), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

11.1 „pfb“: Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

12. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

12.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12.2 Die im Lageplan eingetragenen Höhen zum Schutz vor Hangwasser (GOK) sind einzuhalten.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

Hinweis:

In Teilen des „Allgemeinen Wohngebiets WA 2b“ (östlich der geplanten Bushaltestellen) wurde aus städtebaulichen Gründen keine EGFH festgesetzt.

14. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

15. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach, Attikahöhe beim Flachdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (das ist Höhe des fertigen Fußbodens) und dem Schnittpunkt von Hauswand und Dachhaut.

In den mit „WA 1“ bezeichneten Gebieten betragen die maximale Gebäudehöhe: 9,50 m und die maximale Traufhöhe: 6,50 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Hinweis:

In den übrigen Gebieten ist die Gebäudehöhe nicht beschränkt, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zu beachten.

16. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde. Folgende Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

- 16.1: Herstellung und Entwicklung einer Streuobstwiese auf Extensivgrünland mit Strauchgruppen, im östlichen Bereich Heckenpflanzung, auf Flurstück 1134 der Gemarkung Altheim.
(Vgl. Umweltbericht Kap. B2.5.3.1: Steckbrief Ökokonto Nr. 19 Gehölzpflanzungen Mühlwegäcker).
- 16.2: Herstellung und Entwicklung eines extensiven Grünlands mit Gruppen von Eichen und Haselsträuchern sowie Nachverdichtung der bestehenden Streuobstwiese auf den Flurstücken 1087, 1088, 1089, 1090/1 der Gemarkung Altheim.
(Vgl. Umweltbericht Kap. B2.5.3.2: Steckbrief Ökokonto Nr. 9 Trüffelwiese „Armenhalde“)
- 16.3: Entwicklung eines Magerrasens in den Sukzessionsstadien I-III zu einem artenreichen Magerrasen, sowie Entwicklung eines gestörten Magerstandorts zu einem Magerrasen auf dem Flurstück 1355 (Teilfläche) der Gemarkung Altheim.
(Vgl. Umweltbericht Kap. B2.5.3.3: Steckbrief Ökokonto Nr. 11 Skihang).

Hinweis:

Die Steckbriefe des Ökokontos sind zu beachten (siehe Umweltbericht, Kap. B2.5.3: Externe Ausgleichsmaßnahmen – Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Altheim/Alb)

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Bürzel" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO über das Wasserschutzgebiet WSG 1 ZV der Landeswasserversorgung Stuttgart vom 16.04.2015)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung“ (WSG-Nr. 425.001) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Rechtsverordnung vom 16.04.2015).

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde

(§ § 2, 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt auf einem ausgedehnten Südhang westlich des historischen Ortskerns. Der Flurnamen „Bürzel“ weist auf eine Erhebung innerhalb des Geländes hin und wird auch als Indiz auf einen abgegangenen Burgstall verstanden. Bei archäologischen Spuren dieser Zeit handelt es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Bei Bodeneingriffen können daher archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - auftreten.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Dezernat 3, Fachdienst 32 Umwelt- und Arbeitsschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LAbfG).

4. Bauen, Brand- und Katastrophenschutz

Feuerwehr:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

5. Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/ Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

7. Immissionsschutz

Bezüglich der Errichtung/ Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI – Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen, die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden.

8. Artenschutz
(§ 44 BNatSchG)

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Einschätzung (saP) zum Bebauungsplan, Verfasser: Dipl.-Biologe Reinhard Utzel, zu beachten:

- 8.1 Notwendige Baum- und Strauchfällungen bzw. Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28. Februar stattfinden.
- 8.2 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Goldammer (Oktober - Februar).
- 8.3 Obstbäume mit Quartierpotential, die durch die anstehende Bebauung entfernt werden müssen, werden unter ökologischer Baubegleitung beschnitten und der Torso aufrecht in Grundstück 1036 der Gemarkung Altheim oder ein anderes geeignetes Grundstück verpflanzt. Bei Umsetzung der Maßnahme erübrigt sich ein Aufhängen von Nistkästen. Um den Erfolg der Maßnahme dokumentieren zu können, ist ein Monitoring von mindestens 2 Jahren notwendig.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Bürzel" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bürzel".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mindestens 1,0 m abzurücken. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge werden Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile nicht mitgerechnet.

Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20 Grad zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen.

4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA2b“ gilt:

Auf den Grundstücken sind Zisternen mit einer Wasserrückhaltefunktion mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,8 m³ und gedrosseltem Ablauf mit 0,15 – 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche und einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal herzustellen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I. 9.1). Die Einleitung von häuslichem Abwasser ist unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten – WA1, WA2a und WA2b gilt:

Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers (aus befestigten Flächen, vgl. Ziff I. 9.2) darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden. Die Einleitung in die Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden.

7. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit einer Größe von mehr als 4 m² sind unzulässig.