

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) (§ 4 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Bei Hausgruppen gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) jeweils für die einzelne Hausgruppe (Baufeld insgesamt).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

WA 1 (Z = I)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 7,50 m

WA 2, WA 3 (Z = II)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 8,50 m

WA 4, WA 6 (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

WA 5 (Z = III)

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 11,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max.): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Der Versatz beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 2,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (bei mehrseitig geneigten Dächern)

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim geneigten Dach, Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach) wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) - Darstellung in der Planzeichnung - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser

Teilgebiet WA2, WA 3, WA 4, WA 5.:

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet WA 6:

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten (gilt auch für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen).

Teilgebiet WA 5

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 8,0 Wohneinheiten.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -
Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens, „Leitungsrecht“, ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung durch die Stadt Erbach zulässig. (Breite des Leitungsrechts: ca. 3,0 m)

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erbach. (Abwasser)

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als arten/blumenreiche Grünfläche durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut auszubilden und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen. Die Flächen sind maximal dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen sind als arten/blumenreiche Grünfläche durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut auszubilden. Die Flächen sind maximal dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

1.11.2 Private Grünflächen**Zweckbestimmung: Streuobstwiese**

Die Nutzung der privaten Grünfläche wird beschränkt auf eine nicht störende landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist als Grünland zu bewirtschaften.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Maßnahme 1: Artenschutz**

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke, die keine Retentionszisterne (Maßnahme 4) erstellen müssen, ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das so gesammelte Wasser muss der Versickerungsfläche zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Für die geplanten Baugrundstücke (32-35, 42-44 und 46-50) ist eine Retentionszisterne zu erstellen.

Maßnahme 3: Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der das Wasser in die natürliche Abflussmulde in Richtung Erlenbach ableitet.

Maßnahme 4: Retentionszisternen – Speicherung und Nutzung, Versickerung**Retentionszisterne**

Für die geplanten Baugrundstücke (32-35, 42-44 und 46-50) ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen von Wohnhäusern, Garagen und Carports einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen.

Die Zisternengröße und der Drosselabfluss ist, in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachflächen, nach der folgenden Tabelle zu bemessen:

Dachfläche	Drosselabfluss	Retentionsvolumen
bis 100 m²	0,2 l/s	2,4 m³
100 – 150 m²	0,2 l/s	4,0 m³
150 – 200 m²	0,2 l/s	5,8 m³
200 – 250 m²	0,2 l/s	7,6 m³

Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Maßnahme 5:**Rückbau und Rekultivierung - Zufahrt L 241 / Hirtenweg**

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 (2) 2 BauGB)

Vor der Inbetriebnahme der Straßenanbindung des Baugebietes durch den geplanten Kreisverkehr an die Landesstraße L 241 ist der vollständige Rückbau und die Rekultivierung der Zufahrt zu den Kleingartenanlagen „Hirtenweg“ durchzuführen.

1.13**Planexterne Ausgleichsmaßnahmen****Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1- Streuobstwiese

Zum Ausgleich des Verlusts von Streuobstbeständen ist im Osten der geplanten Bebauung auf Flurstück 1716 eine neue Streuobstwiese anzulegen. Die vorgesehene Fläche hat eine Größe von 2000 m².

Es sind Hochstämme folgender Obstsorten zu verwenden:

Apfelsorten

Boiken

Engelsberger

Gehrsers Rambur

Hauxapfel

Jakob Fischer

Rote Sternrenette

Schöner aus Nordhausen

Schöner aus Herrnhut

Welschisner

Birnensorten

Fässlesbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Die Bäume sind in einem Raster von 15 * 10 m zu pflanzen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme E2- Nisthilfen und Totholzpyramide

Zum Ausgleich des Verlusts von Nistgelegenheiten sind vor der Rodung der Streuobstbestände mindestens zehn Vogelnistkästen auf Flurstück 2184 anzubringen. Die Kästen müssen dauerhaft unterhalten werden.

Als Ersatz für die drei zu rodenden Habitatbäume im Nordwesten des Plangebiets ist an geeigneter Stelle auf Flurstück 2184 eine Totholzpyramide zu erstellen. Diese ist durch Sicherung der kompletten, morschen Stämme der zu rodenden Habitatbäume aufzubauen und bis zum gänzlichen Verfall zu sichern.

1.14**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Laubbäume Rückhaltebecken

Auf den gekennzeichneten Stellen im Bereich des Rückhaltebeckens ist je ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste 1- Laubbäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Obsthochstämme in Sorten	

Pflanzgebot 2: Wildhecken

Entlang des Feldwegs 1553 sind auf einer Breite von 3,00 m wegebegleitende Pflanzungen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste 2: Hecken

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Pflanzgebot 3: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Pflanzliste 3- Straßenbäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Kegelförmiger Spitz-Ahorn	(Acer platanoides 'Cleveland')
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Purpur-Erle	(Alnus x spaethii)

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit Obstbaumhochstämmen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

1.16 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit

unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.17 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Es ist für jedes Baugrundstück eine gesonderte EFH festgesetzt.

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

2. Hinweise

2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserversorgung Erbach-Zipperacker. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 20.03.1992 sind zu beachten. Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu beachten. Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen 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.

Der Standort liegt innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort nur bis zu einer Bohrtiefe von 6 m möglich. Als Wärmeträgerflüssigkeit darf zudem nur Wasser verwendet werden.

2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen 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. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

2.5 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen des §§ 20 u. 27 DSchG wird verwiesen.

2.6 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen, auch auf Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können, sind zu dulden. Auf die §§ 11 (Tote Einfriedigungen), 12 (Hecken) und 16 (Sonstige Gehölze) des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) und die dortigen Abstandsregelungen wird verwiesen.

2.7 Immissionsschutz

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) zu beachten.

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen 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 Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

2.8 Baugrund / Gründungsvorschläge

Auf das Geotechnische Gutachten vom 29.02.2008 zum Bebauungsplan „Hafenäcker II“ wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Süßwasserkalke der Unteren Süßwassermolasse. Diese sind lokal von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage oder bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B.

Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

2.9 Starkregen

Zur Vermeidung von kleineren Überschwemmungen (Schlamm und Regenwasser) bei Starkregenereignissen von den nördlich, oberhalb des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die dortigen Gartenflächen werden außerhalb des Plangebietes Entwässerungsgräben erstellt. (vgl. Punkt 10.6 der Begründung)

3. Empfehlung

3.1 Zisternen

Je Baugrundstück sollte 1 Anlage (z. B. Zisterne) zum Sammeln und Wiederverwenden von Niederschlagswasser angelegt werden. Die Wiederverwendung als Grauwasser bedarf der besonderen Genehmigung durch die Stadt Erbach.

Das Fassungsvermögen einer Zisterne sollte mindestens 5 m³ betragen.

3.2 Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft erhalten werden.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Obsthochstämme in Sorten	

Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

3.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Bereiche sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.
Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.
2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.
Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.
Auf den einzelnen Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes Metallblech verwendet werden.
3. **Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**
Pro Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte dürfen nicht näher als 1,00 m an den Ortgang heranreichen. Der Abstand des Hochpunktes (Dachaufbauten / Dacheinschnitte) zum Gebäudefirst muss mindestens 0,75 m betragen. (Ansichtsmaß)

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig.

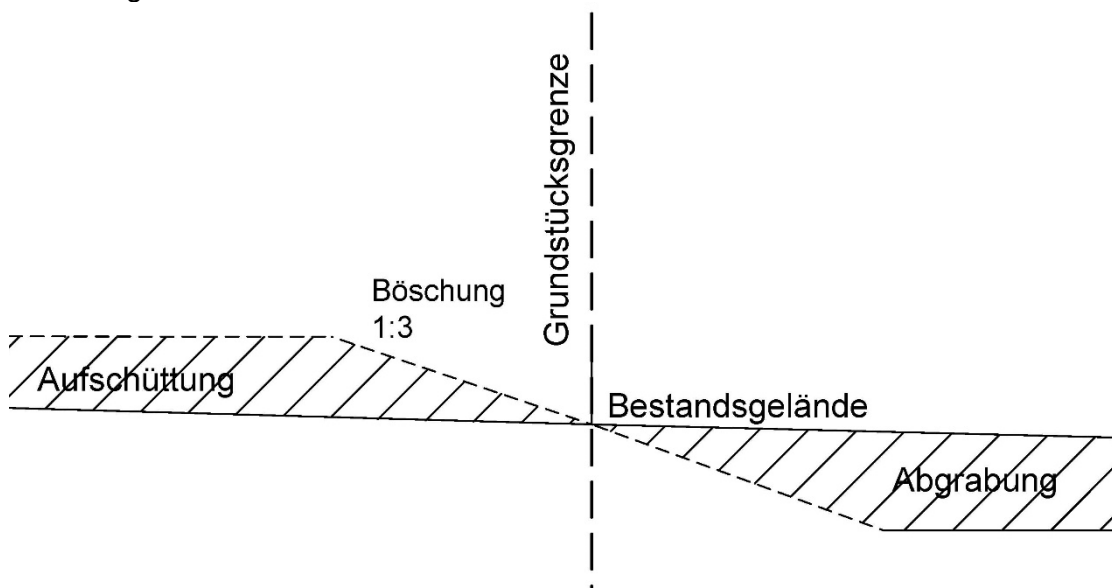
4. **Stellplatzherstellung** (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb des eigenen Grundstücks bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und sind im Verhältnis 1:3 oder flacher zur Nachbargrenze abzuböschen.



Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

6. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe zugelassen. Entlang von Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt (Rasen und Blumen, etc.), aber nicht bepflanzt (Sträucher, o.ä.) werden und dient auch der Schneelagerung.

Ansonsten sind die Regelungen der §§ 11 und 12 NRG BW zu Toten und Lebenden Einfriedigungen (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zu beachten.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel), und diese auf dem Dach, zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für die 1. Wohnung unabhängig der Wohnungsgröße auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Für die 2. Wohnung ist bei einer Wohnungsgröße unter 80 qm 1 weiterer Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße über 80 qm 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Stellplatzherstellung
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
6. Einfriedigungen
7. Außenantennen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Abstandsflächen der Gebäude
10. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 15.11.2021

Erbach, den 15.11.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Achim Gaus
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Hafenäcker III“

2. Örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker III“

Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, Alb- Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss 21.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung 05.12.2019
- Einsichtnahme und Erörterung 13.12.2019 – 13.01.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange

13.12.2019 – 13.01.2020

Auslegungsbeschluss 13.07.2021

- Öffentliche Bekanntmachung 22.07.2021
- Öffentliche Auslegung 02.08. 2021 – 03.09.2021

Satzungsbeschluss
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 15.11.2021

Ausgefertigt: Erbach, den 16.11.2021

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Achim Gaus
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 25.11.2021

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Erbach den, den 25.11.2021

Achim Gaus
Bürgermeister