

GEMEINDE: MERKLINGEN
GEMARKUNG: MERKLINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BEURER TAL“

Satzung: 16.03.2021

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

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

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet eingeschränkt (WAe) i. S. v. § 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Das unter Nr. 2.1.1 festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird dahingehend beschränkt, dass auf dieser Fläche keine Wohnnutzung sowie dauerhaft Arbeitsplätze zulässig sind, solange die Geruchsstundenhäufigkeiten mehr als 10 % der Jahrestunden betragen.

Nutzung der Fläche während der Baubeschränkung: Grünfläche oder Spielplatz.

Nutzung der Fläche bei Einhaltung der Geruchsstundenhäufigkeit: Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Zulässig ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. Auf den in der Planzeichnung mit „ED“ gekennzeichneten Baufeldern sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den mit „o“ gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) zulässig.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Sie ist in den Eingabep länen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Die Höhenlage bezieht sich nur auf das Hauptgebäude.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.10.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) anzupflanzen.

2.10.2 Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (pfg 2) anzupflanzen.

2.11 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Entwässerung

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung (Flst.-Nrn. 1571/1-6) erfolgt nach wie vor. Die Entwässerung der neuen Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem.

2.12.1.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist für den neu geplanten Bereich getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuführen und zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Vor der Einleitung in die Versickerungsfläche wird das in den Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser durch eine Sedimentationsanlage geleitet.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.1.2 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal (Hauptsammler), der durch das Beurer Tal verläuft, einzuleiten.

2.12.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme Vogelschlag

Großflächige Glasfassaden insbesondere Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge sowie Schutz-/ Balkonwände aus Glas sind in der Nähe der im Süden und Osten angrenzenden Hecken zu vermeiden oder es sind nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engen Abstand anzubringen. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind geeignet.

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.13.1 PFG 1: Pflanzgebot "extensive Wiese und Gehölze"

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde Merklingen mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Weiterhin sind auf dieser Fläche 7 heimische Laubbäume gem. Pflanzliste pfg3 und 8 Sträucher gem. Pflanzliste pfg2 entsprechend der eingetragenen Lage im zeichnerischen Teil zu pflanzen.

2.13.2 PFG 2: Pflanzgebot "Hecke" auf privaten Grünflächen:

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzliste pfg2:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Sträucher sind als einreihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.13.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg3 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg3:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Gemeindegebiet, in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet „WSG 101 LAUTERN, ZV WV ULMER ALB“, Wasserschutzgebietszone III. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15.01.1993 sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern" des ZV WV Ulmer Alb. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

3.3 Archäologische Funde

3.3.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen 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.

3.3.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.5 Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.6 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren-Felsenkalke-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Beurer Tal“ in Merklingen, OT Merklingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.07.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Beurer Tal“ und seine Begründung vom 21.07.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.07.2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 31.07.2020 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.03.2021 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.03.2021 den Bebauungsplan „Beurer Tal“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Merklingen wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Beurer Tal“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Sven Kneipp, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 16.03.2021 überein.

Ausgefertigt: 17.03.2021

Bürgermeister Merklingen

Sven Kneipp, Bürgermeister

Gefertigt: 17.12.2019 / 21.07.2020 / 16.03.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm