

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„MACHTOLSHEIMER WEG III“

Entwurf: 14.09.2021

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.2 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 der Gebäude (§ 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. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Zulässig ist eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Stellung baulicher Anlagen

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Gebäude sind parallel zur Hauptstraße, entweder Giebel- oder Traufständig zu errichten.

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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

2.4.2.3 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.

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

2.4.2.5 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 im WA1.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte im WA1.

Max. 5 Wohnungen je Baugrundstück im WA2.

Max. 10 Wohnungen je Baugrundstück im WA3.

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. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

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

2.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.9.2 Straßenausstattung

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

2.10 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.

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

2.11.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.11.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

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

2.12.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Hofflächen ist auf den Privatgrundstücken in den Versickerungsmulden zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke belebte Bodenzone vorzunehmen. Die darunterliegenden Schichten müssen versickerungsfähig sein, eventuell ist ein Bodenaustausch bis zum versickerungsfähigen Untergrund erforderlich. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Dimensionierung der Versickerungsmulde:

Es ist ein Volumen von mindestens 4,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 10,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Für begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über einen geplanten Regenwasserkanal gesammelt und in einer Retentionsfläche entlang der Hauptstraße L 1230 (Flst. 290) zur Versickerung gebracht.

2.12.1.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Über das vorhandene Kanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Steinhäule in Neu-Ulm weitergeleitet. Auf der Kläranlage findet die Abwasserreinigung statt.

Das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben. Nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstauenebene dürfen mit einem Rückstauverschluss gesichert werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

2.12.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

2.12.3 Ausgleichsmaßnahme „Streuobst“

Auf dem Flurstück ... Gemarkung Merklingen sind mindestens 10 Streuobstbäume von der Gemeinde Merklingen zu pflanzen und zu pflegen.

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

2.13.1 PFG 1: Pflanzgebot "Bäume"

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg1 zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück können angerechnet werden.

Pflanzliste pfg1:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

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).

2.14 Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.14.1 PFB 1: Pflanzbindung "Bäume"

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein heimischer Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück nachzupflanzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 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.

3.4 Empfehlungen zum 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.

3.5 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.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ in Merklingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Merklingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Machtolsheimer Weg III“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 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 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegt 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 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Machtolsheimer Weg III“ als Satzung beschlossen.

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

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Kneipp, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Merklingen

Sven Kneipp, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 14.09.2021