

Textteil
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Klausenbauers Dorfäcker VI“
in Rammingen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- BauGB wurde zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- LBO wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe) sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4, BauNVO)	0,4	-	II

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe verbindlich. Sie dürfen um max. 50 cm unterschritten werden.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

5. Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse

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

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

7. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten es sei denn die Planzeichnung gibt was anderes vor.

8. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PFG 1 (flächenhaftes Pflanzgebot)

Hier sind freiwachsende Hecken und Sträucher zur Eingrünung des Baugebietes mit einem seitlichen Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Es sind mind. 5 Straucharten zu verwenden.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Gemeiner Hasel, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Liguster, Wildrosen, Holunder.

PFG 2

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume.

Der Standort der Bäume kann frei gewählt werden.

10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

I. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,50 m.

Eine Überschreitung dieser Höhe um max. 2 m ist auf beiden Traufseiten bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die zulässige Gesamtgebäudehöhe (FH / gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt max. 8,00 m.

2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach oder Walmdach oder am Hochpunkt versetzten Pultdächern auszuführen. Die Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 28° - 40°, bei versetzten Pultdächern 21° - 40°. Der höhenmäßige Versatz beim vPD darf max. 1,50 m betragen. Der horizontale Versatz muss mindestens 3,00 m betragen. Im WA 2 sind außerdem auch Zeldächer (16° - 28°) zulässig.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Auf Nebengebäuden und Garagen sind Sattel- und Flachdächer sowie Pultdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

3. Dacheindeckungen / Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun

oder Anthrazit zu erfolgen. An untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) sind auch Metalleindeckungen zulässig. Blanke bzw. unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Metall sind nicht zulässig.

Auf den Dächern sind auf mindestens 20% der Dachfläche (gemessen an den Außenmaßen des Gebäudes) Solarenergieanlagen vorzusehen und zu betreiben.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

5. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.

6. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen bei einer Höhe bis 1,00 m einen Abstand von mindestens 0,50 m, bei einer Höhe über 1,00 m einen Abstand von 0,80 m einhalten. Entlang von Gehwegen ist kein Abstand notwendig.

7. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Stellplatzerfordernis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- 1 Stellplatz bis 60 m² Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze bis 80 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze über 80 m² Wohnfläche

Für Doppelhaushälften gilt eine Ausnahme: Pro Doppelhaushälfte muss nur ein Stellplatz nachgewiesen werden.

9. Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden. Der Überlauf kann entweder an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu achten.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter vorsätzlich oder fahrlässig den Ziff. 1-9 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

11. Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, oder Fahrgassen und Wege benötigt werden sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst 32 des Landratsamtes.

3. Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

4. Immissionsschutz

Wärmepumpen, die außerhalb eines Gebäudes aufgestellt werden, müssen die Lärmgrenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einhalten. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm, bei stationären Geräten des LA I - Bund / Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

5. Erdwärmesonden

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.

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

6. Private Rückhalteanlagen

Auf den Grundstücken sind private Regenrückhalteanlagen für eine Bemessung von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen, damit wird die Volumengröße der öffentlichen Versickerungsanlage reduziert. Das Volumen von Zisternen zur Brauchwassernutzung kann hierbei nicht angerechnet werden.

Private Rückhalteanlagen ohne Versickerung (z.B. Zisternen) sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche auszuführen. Der Drosselabfluss kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Rückhalteanlagen mit Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen.

Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift
„Klausenbauers Dorfäcker VI“, Rammingen**

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 31.05.2021 den Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung am 18.11.2021 zu Grunde lag und den Satzungsbeschlüssen entspricht.

Rammingen, den 18.11.2021

D S

Christian Weber
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Klausenbauers Dorfäcker VI“

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung und der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 11.06.2021 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rammingen beschlossen und am 22.07.2021 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 31.05.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 02.08.2021 bis Freitag, den 03.09.2021 ausgelegt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.05.2021 als Satzungen beschlossen.
4. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 02.12.2021 im Mitteilungsblatt sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 — 10 und 13b BauGB bzw. § 74 LBO durchgeführt wurde.

Rammingen, den 02.12.2021

D S

Christian Weber
Bürgermeister