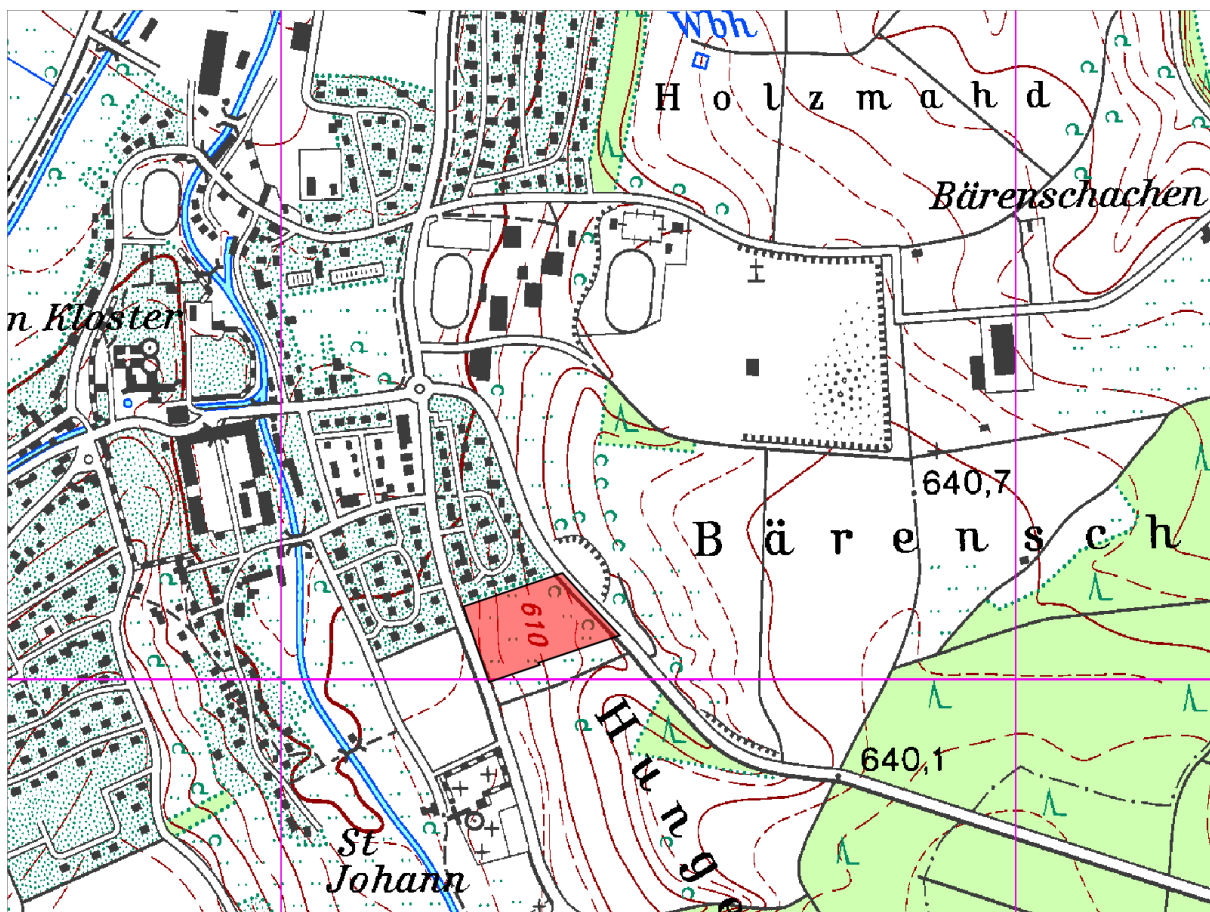


Gemeinde Rot an der Rot

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schildäcker 2" nach §13b BauGB

Satzung und Begründung

- A. Satzung (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Schildäcker 2" nach §13b BauGB
Satzung und Begründung
Stand: 18.10.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rot an der Rot
Klosterhof 4
88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395 9405-20
Telefax: 08395 9405-620
E-Mail: rathaus@rot.de
Web: www.rot.de



Vertreten durch: Bürgermeisterin Irene Brauchle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

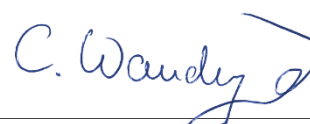
Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph, Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 18.10.2021



Christian Wandinger
Dipl.-Geograph, Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	4
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	17
C	Begründung	23

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot den Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurgrundstücke 163 und 164 bei einer insgesamten Größe von ca. 1,65 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ besteht aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom __.__.____.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung 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)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

-
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom __.__.____, dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeisterin Irene Brauchle

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ der Gemeinde Rot an der Rot tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeisterin Irene Brauchle

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schildäcker 2“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

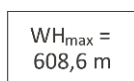


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,30

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 608,6 m ü. NN

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Bedachungsmaterial).

Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

(s. Planzeichnung)

$FH_{\max} = 611,4 \text{ m}$

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 611,4 m ü. NN

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Planzeichnung)

2.3 Bauweise; Baugrenzen

o

offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.

Abweichend von §6 Abs.1 Ziffer 2 LBO sind Garagen in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,8m zulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

E

nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WE = 3

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

hier: pro Einzelhaus drei

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten der in §5 Abs. 6 Ziffer 2 LBO genannten Bauteile (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und Stellplätze

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Pro Baugrundstück ist jeweils eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässig.



Abgrenzung für Garage /Carport

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Baulinie) zulässig.

Vor den Garagen/Carports ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.

(s. Planzeichnung)

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen
(s. Planzeichnung)

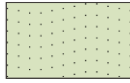


Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Parkplatz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen
(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün, Versickerung

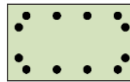
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Eine Versickerung ist zulässig.

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, Hangwasserschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist Stadtmobiliar (z.B. Parkbänke), sofern die Straßenbauverwaltung diesem zustimmt.

Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Davon ist mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren (s. Baumpflanzungen in der Planzeichnung). § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

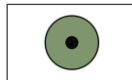
Baumpflanzungen müssen zum Fahrbahnrand der L 300 einen Mindestabstand von 10 m und zur K 7577 einen Mindestabstand von 7,50 m einhalten.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die vorhandenen Straßenbäume sind zu erhalten. Bei Fällung ist eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

(s. Planzeichnung)

Lichtemissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.

Ein Anstrahlen der vorhandenen Straßenbäume der L 300 ist unzulässig.

2.6 Immissionsschutz

**Außenwohn-
bereiche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In den Baufeldern 13, 14 und 15 sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone mit einer Orientierung zur K 7577 unzulässig.

In den Baufeldern 5, 6, 7 und 8 sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone mit einer Orientierung zur L 300 unzulässig.

In den Baufeldern 6, 7 und 8 sind Außenwohnbereiche, wie Balkone in den Obergeschoßen mit einer Orientierung nach Norden unzulässig.

Der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche kann abweichend davon z. B. durch verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

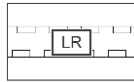
Bei den verglasten Loggien sind geeignete Materialien zu verwenden, die einen Vogelschlag minimieren (z. B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem oder eingefärbtem Glas).

Schlafräume	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>In den Baufeldern 13 und 14 ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur K 7577 unzulässig.</p> <p>Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zur K 7577 ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.</p> <p>In den Baufeldern 5, 6, 7 und 8 ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur L 300 und nach Norden unzulässig.</p> <p>Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zur L 300 bzw. nach Norden ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.</p> <p>Soweit der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird, kann auf die o. a. Grundrissorientierung bzw. den Einbau einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung verzichtet werden.</p> <p>Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.</p>
Baulicher Schallschutz	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.</p>

2.7 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.</p>
Bodenversiegelung	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p>

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.



Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Freifläche beidseitig des hier geplanten Ableitungskanals (Hangwasser) der Gemeinde Rot an der Rot. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 3,0 m.

(s. Planzeichnung)



Fläche eingeschränkter Bebauung

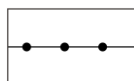
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Hochbauten und bauliche Anlagen
- Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO
- Werbeanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

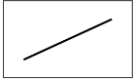

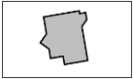



3.1 Hinweise



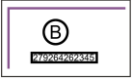
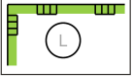
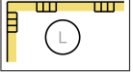
Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellenummer mit Flächengröße
(Vorschlag)

	Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Bestandsgebäude
	Höhenlinie
	Straßenhöhe (in Planung)
	Anbaubeschränkungen (Nachrichtliche Darstellung gem. BW § 22 StrG)

3.2 Schutzgebiete

	Biotop
	Landschaftsschutzgebiet (rechtsverbindliche Abgrenzung)
	Landschaftsschutzgebiet (geplante Abgrenzung gem. der Überarbeitung des Schutzkonzeptes des Landschaftsschutzgebietes "Iller - Rottal" in der Fassung vom 30.11.2020)

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula

Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche Cornus mas
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Corylus avellana
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee Cytisus nigiricans
Seidelbast Daphne mezereum
Färber-Ginster Genista tinctoria
Zwerg-Liguster Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocissus spec.

Am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu pflanzen (§ 40 BNatSchG).

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

3.4 Sonstige Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes

nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungsspiegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Biberach) durchzuführen.

Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

-
- Archäologische Funde, Bodendenkmäler** Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.
- Fund und Fundstelle 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.
- Starkregen** Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen ist innerhalb der anstehenden Böden mit dem Auftreten von Schicht- bzw. Hangzugwasser zu rechnen, das sich partiell in durchlässigen Lagen im Untergrund einstaut und im Anschnitt ausfließt. Dies betrifft insbesondere den Übergangsbereich der Talkiese zu den schwächer durchlässigen Molassesanden, sowie die Verwitterungskiesen, die in der sonst bindig ausgeprägten und damit sehr schwach durchlässigen Verwitterungsdecke zwischengeschaltet sind (s. Baugrundgutachten BauGrund Süd vom 15.01.2021).
- Aus diesem Grund sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches entsprechende Vorkehrungen geplant.
- Darüber hinaus sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).
- Ergänzende Hinweise** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.
- Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Schildäcker 2“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeisterin Irene Brauchle

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ der Gemeinde Rot an der Rot treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeisterin Irene Brauchle

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

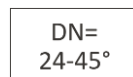
2.1 Dachgestaltung



zulässige Dachformen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
hier: Satteldach (SD)

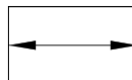
Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Dachneigung;
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Hier: 24 - 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

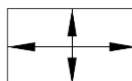


Firstrichtung zwingend
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu $\pm 5^\circ$ gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können auch quer (90° -Winkel) zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90° -Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



Firstrichtung wahlweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu $\pm 5^\circ$ gegenüber der Plandarstellung sind zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehre oder Garagen können auch quer (90° -Winkel) zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90° -Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p> <p>Flachdächer sind extensiv zu begrünen.</p>
Wiederkehre und Zwerchgiebel	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/3 der Gebäudelänge (Außenkanten der Wände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander: 1,25 m- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante: 2,50 m- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m <p>Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Dachaufbauten/Dachgauben unzulässig.</p>
Dachaufbauten / Dachgauben	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird. Sie sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 26°).- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 1/3 der Dachbreite in der Summe- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>Bei geneigten Dachflächen (SD, WD, vPD, ZD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen. Eine Aufständigung ist unzulässig.</p> <p>Bei Flachdächern sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Decke bis zum höchsten Punkt, zulässig.</p> <p>Der Mindestabstand zur Gebäudekante der Giebelseiten sowie zum nächstgelegenen First muss mindestens 0,5 m betragen.</p> <p>Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße unzulässig. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.</p>
---	--

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig. Kleinere Schotter- und Steingärten mit insgesamt max. 2 m² als Gestaltungselement sind zulässig. Diese dürfen das Gesamtbild jedoch nicht dominieren.</p>
Geländemodellierungen	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.</p> <p>Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.</p> <p>Geländeveränderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p>
Einfriedungen	<p>gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Zu der Erschließungsstraße hin sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Fahrbahnrand zulässig.</p> <p>Sockelmauern sind unzulässig.</p>

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Bei den Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m einzuhalten.

Stützmauern

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 0,8 m.

Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Vor Garagen / Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche

Bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, ab 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für sonstige bauliche Anlagen bzw. Nutzungen gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Am 09.12.2019 hat die Gemeinde Rot an der Rot die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften „Schildäcker 2“ beschlossen. Da die hohe Nachfrage an Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung trotz entsprechender Bemühungen der Gemeinde um innerörtliche Verdichtung nicht gedeckt werden kann, möchte die Gemeinde am südlichen Ortsrand des Hauptortes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) schaffen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der „Tannheimer Straße“ (L 300) im Osten sowie der Straße „Kreuzmühle“ (K 7577) im Westen und umfasst die Flurgrundstücke 163 und 164, Gemarkung Rot an der Rot, bei einer Fläche von ca. 1,65 ha. Im Norden schließt das Plangebiet unmittelbar an die Bebauung des „Uhlandrings“ an (Bebauungsplan „Gwend/Schildäcker“). Im Westen und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten, in einer Entfernung von ca. 130 m vom äußersten Rand des Geltungsbereiches gemessen, befindet sich die spätbarocke Kirche „St. Johann“ mitsamt Friedhof.



Abbildung 1: Lageplan des Plangebietes (rot) am südwestlichen Ortsausgang; grün: noch rechtsgültiger Verlauf des Landschaftsschutzgebietes; Pink: Biotope (unmaßstäblich)

Momentan befindet sich der Planbereich noch im Umgriff des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007). Aktuell wird das Schutzkonzept jedoch überarbeitet. Da hierzu bereits die Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 24 I NatSchG BW erfolgt ist und erneute Beteiligung im Januar 2021 erfolgen soll, ist absehbar, dass das Landschaftsschutzgebiet an der Stelle des geplanten Baugebietes zurückgenommen wird.

Das Gelände liegt im Randbereich des Haslachtals. Es steigt von West nach Ost relativ gleichmäßig um etwa 15 m an.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach §13b BauGB. Dies ist möglich, weil durch den Bebauungsplan Baurecht für eine Wohnnutzung im Anschluss an einen bebauten Ortsteil geschaffen wird. Ferner liegt die Grundfläche bei ca. 3.815 m² und damit unterhalb dem gesetzlichen Schwellenwert im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan „Schildäcker 2“ den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt wird.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ist die Gemeinde Rot an der Rot als „Ländlicher Raum“ ausgewiesen. Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G 2.4.3).

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidliche zu beschränken“ (Z 3.1.9).

Gemäß des gültigen grenzüberschreitenden Regionalplanes der Planungsregion Donau-Iller (1987) soll sich die „Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde vollziehen“

(1.1.1). Im Wohnsiedlungsbereich umfasst diese „die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung“. Im Regionalplan Donau-Iller ist die Gemeinde Rot an der Rot als Unterzentrum dargestellt.

Zu Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg und des Regionalplanes Region Donau-Iller steht der Bebauungsplan in keinem Widerspruch.

3.2 Flächennutzungsplan Rot an der Rot - Tannheim

Die VVG Rot an der Rot/Tannheim besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird als weiße Fläche dargestellt. Zudem befindet es sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (grüne Umrandung). Da der Plangebiet nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht, ist dieser gem. §13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Plangebietes als weiße Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (unmaßstäblich)

3.3 Denkmalschutz

In einer Entfernung von ca. 130 m südwestlich des Plangebietes, befindet sich die denkmalgeschützte, spätbarocke Kirche „St. Johann“ mitsamt Friedhof. In ca. 300 m Entfernung Richtung Nordwesten liegt die ehemaligen Prämonstratenser-Reichsabtei, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Durch die Planungen werden die Sichtbezüge von St. Johann zum bisherigen Siedlungsrand von Rot zwar verändert, allerdings handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes so dass hier keine Neuschaffung von negativen Blickbezügen vorliegt.

Von der L°300 Richtung Tannheim kommend entfaltet die ehemalige Klosteranlage eine beträchtliche fernräumliche Wirkung, welche durch die hinzukommende Bebauung beeinträchtigt wird. Im Bebauungsplan wird Wert darauf gelegt, die Sichtachse soweit wie möglich freizuhalten und die Fernwirkung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Daher erfolgt die Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, welche die Gebäudeentwicklung nach Oben begrenzt. Zudem wurde im Osten des Geltungsbereiches, dem topographisch höchsten Bereich, bewusst von einer riegelartigen Bebauung abgesehen. Durch die Festsetzung von eng gezogenen Baufenstern werden zwischen den geplanten Gebäuden Räume offen gehalten, die eine Sichtbeziehung zum Kloster ermöglichen. Zudem ist hier eine Bebauung erst in einem Abstand von über 20 m zur L 300 möglich. Auf der öffentlichen Grünfläche zwischen der Landesstraße und den privaten Grundstücken sind nur niedrig wachsende Pflanzungen zulässig.

3.4 Baugrund

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

Das Baugrundgutachten von BauGrund Süd vom 15.01.2021 geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Bereiches aus. Da noch keine konkreten Gebäudepläne vorliegen, werden folgende Gründungsempfehlungen getroffen (S. 19ff):

Bauwerk ohne Unterkellerung

Nicht unterkellerte Bauwerke können flächig auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden, sofern diese auf einem Bodenersatzkörper mit einer Mindestmächtigkeit von $d \geq 0,80$ m abgesetzt wird.

Die nicht unterkellerten Bauwerke können alternativ auch auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden, die je nach Lage des jeweiligen Bauplatzes einheitlich in den mindestens mitteldicht gelagerten Talkiesen bzw. in den Sanden der Oberen Süßwassermolasse abzusetzen sind. [...] Aufgrund der variierenden Tiefenlage des tragfähigen Baugrundes (Talkies und Molassesande) und des Lagerungszustandes der Talkiese wird bei einer Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten dringend empfohlen, bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen, um die tatsächlichen Untergrundverhältnisse auf den jeweiligen Bauplätzen zu überprüfen.

Bauwerk mit Unterkellerung

Es wird empfohlen, die unterkellerten Neubauten auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Sofern diese flächig in die Talkiese einbindet, reicht es ggf. aus, die Aushubsohle intensiv (in kreuzweisen Übergängen) nachzuverdichten.

Alternativ können die unterkellerten Wohngebäude auch auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Diese Gründungsvariante setzt jedoch voraus, dass die erdberührenden Bauteile mit einer dauerhaft wirksamen Ring- und Flächendrainage entwässert werden.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die südlich und westlich angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen

3.6 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die „Kreuzmühle“ (K 7577) von Westen aus erschlossen. Hierüber und die L 300 ist eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben.

Die Buslinie 255 Memmingen – Ochsenhausen bindet Rot an der Rot an das öffentliche Verkehrsnetz an. Die Haltestelle am Rathaus, sowie die Haltestelle an der Schule ist in wenigen Gehminuten vom Plangebiet erreichbar.

4 Standort und städtebauliches Konzept

Der Standort zeichnet sich durch seine besondere Hanglage am südlichen Ortsrand von Rot an der Rot aus. Als Fortführung des bereits vorhanden Baugebietes eignet sich der Bereich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnnutzung. Die Straßen im Osten und Westen sowie der zukünftige Verlauf des Landschaftsschutzgebietes wirken dabei als Siedlungszäsur.

Im Vorfeld der Planungen wurde für den Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt (s. Abbildung). Vor dem Hintergrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten war die Integration der hinzukommenden Bebauung in die Hanglage sowie an die angrenzende Bestandsbebauung die vornehmliche Zielsetzung.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, dass die Sichtachse zur denkmalgeschützte Klosteranlage von der L°300 kommend, soweit wie möglich freigehalten und die Fernwirkung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Deshalb wurde gerade im Osten des Geltungsbereiches bewusst von einer riegelartigen Bebauung abgesehen. Weiterhin wurde Wert darauf gelegt, die bereits vorhandene Fußwegebeziehung der Bestandsbebauung aufzugreifen und Richtung Süden weiterzuführen, mit dem Ziel, dass das Baugebiet nach außen hin zu öffnen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 500 und 600 m². Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Ringerschließung. Diese Erschließungsform drängt sich aufgrund der Topographie und des Zuschnitts des Plangebietes auf.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfolgt, weil diese in der kleinräumigen Situation und aufgrund der exponierten Lage nicht geeignet erscheinen und Konflikte hervorrufen könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhen.

GRZ

Insgesamt soll die Festsetzung zum einen die Versiegelung begrenzen, zum anderen einen ausreichenden Spielraum bei der Bebauung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ermöglichen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die eher kleineren Grundstücke 0,30 (Typen 1 und 3) und für die größeren Grundstücke im Osten 0,25 (Typ 3).

Darüber hinaus darf nach BauNVO § 19 die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gebäudehöhen

Die Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt sich aus den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Metern ü. NN. Diese Festsetzungen bestimmen zusammen mit Baugrenzen sowie der Dachform bzw. -neigung im Wesentlichen die möglichen Haustypen. Um die gewünschte, maximal zweigeschossige Bebauung zu erreichen, wird von einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m sowie von einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m ausgegangen (s. Abbildung). Dadurch fügt sich der überplante Bereich zukünftig in das städtebauliche Gesamtgefüge ein. Durch die Höhenbegrenzung wird zudem die Beeinträchtigung der Blickbeziehung zur Klosteranlage minimiert.

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes wurde auf die Festsetzung einer Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK) bewusst verzichtet, um den Bauherren mehr Flexibilität bezüglich der Gebäude- und Geländeentwicklung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Wand- und einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung der Gebäude verbindlich fixiert und ist leicht nachvollziehbar. Die Höhe des natürlichen Geländes als untere Bezugshöhe ist durch die hinweisliche Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung zudem ausreichend bestimmt. Die oberen Bezugspunkte sind für die Firsthöhe die Oberkante der Dachhaut am First, für die Wandhöhe der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. In der nachfolgenden Abbildung sind die Bezugspunkte beispielhaft zu sehen.

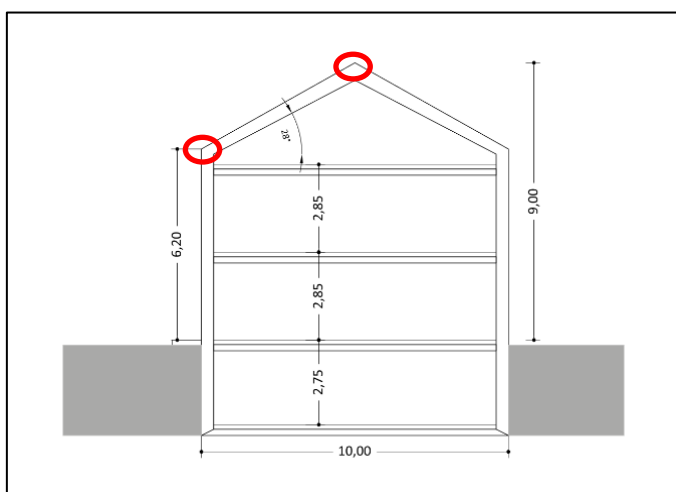


Abbildung 4: Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Nur Einzelhäuser in offener Bauweise (o) sind zulässig. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß §5 LBO.

Für Garagen wird die Abstandsflächenregelung modifiziert, um Grenzgaragen auch bei Grundstücken mit Hanglage in der Praxis zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,8 m zulässig. Bei abfallendem Gelände wird sehr schnell eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m überschritten, so dass die Errichtung einer Grenzgaragen nicht mehr möglich wäre. Diese Anpassung der Abstandsflächen ist aufgrund der besonderen Topographie erforderlich.

Anzahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan dient vor allem der Errichtung von Einfamilienhäusern. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 3 pro Einzelwohnhaus) wird das Entstehen von Mehrfamilienhäusern vermieden.

Baugrenze

In der östlich gelegenen Zeile, erfolgt die Festsetzung von eng gezogenen Baufenstern, um durch das Offenhalten von Räumen zwischen den geplanten Gebäuden Sichtachsen zur denkmalgeschützten Klosteranlage freigehalten. Darüber hinaus ist die Baugrenze sowohl im Westen als auch im Osten aufgrund der einzuhaltenden straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen um 20 m (zum Fahrbahnrand der L 300) bzw. um 15 m (zum Fahrbahnrand der K 7577) reduziert.

Im übrigen Bereich wurde auf spezifische kleinteilige Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche (enge gezogene Baufenstern bzw. eigene, eng gezogene Umgrenzungslinien von Garagen oder Stellplätze) verzichtet, um den Bauherren möglichst großen Spielraum bei der Bebauung des bewegten Geländes zu ermöglichen und um der Gemeinde Flexibilität bzgl. der Grundstückeinteilungen zu ermöglichen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 2 LBO (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) ist nur ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) dagegen ist ohne Ausnahmeantrag in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

Nebenanlagen und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Um „Wildwuchs“ zu vermeiden darf maximal ein Nebengebäude pro Bauparzelle errichtet werden.

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Baulinie) zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung. Der Regelquerschnitt der Straßenfläche von 6,00 m gewährleistet dabei die reibungslose Befahrung durch dreiaxige Fahrzeuge (z.B. Lieferverkehr, Müllentsorgung).

5.5 Grünordnung

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebietes geschaffen werden und die Baukörper bzw. privaten Grundstücksflächen möglichst harmonisch in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

In Verlängerung zu dem vorhandenen Auslass aus dem nördlichen angrenzenden Baugebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün und Versickerung festgesetzt. Hierdurch soll eine Fußwegebeziehung sowohl zum Ortskern als auch zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen werden. Direkt an der Kreisstraße im Osten liegt ebenfalls ein ca. 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen. Da im Bereich des Grünstreifens die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine Versickerung in diesen Bereichen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, Hangwasserschutz im Osten des Geltungsbereiches dient als Puffer zu der angrenzenden L 300 mit ihren straßenbegleitenden Gehölzen. Die vorhandenen Straßenbäume sind zu erhalten. Der Bereich ist als extensive Grünfläche zu entwickeln. Eine Bebauung ist unzulässig. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Aussichtsfunktion zu erhöhen, ist Stadtmobiliar, wie z.B. Parkbänke zulässig, diese bedürfen allerdings der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Durch niedrig wachsende Pflanzungen wird die Sicht auf die denkmalgeschützte Klosteranlage gestattet. Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser zulässig.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, werden Festsetzungen auf den privaten Flächen getroffen. Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Zudem werden Vorgaben zur Mindestgröße gemacht. Die Regelung, dass mindestens ein Baum entlang der Straße zu situieren ist, trägt zur Aufwertung und Gliederung des öffentlichen Straßenraums bei, ohne dass die Pflanzungen den Verkehrsfluss beeinträchtigen. Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt. Zudem ist zum Fahrbahnrand der L 300 ein Mindestabstand von 10 m und zur K 7577 ein Mindestabstand von 7,50 m einhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Lichtemissionen getroffen. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen

oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Ein Anstrahlen der vorhandenen Straßenbäume der L 300 ist unzulässig.

5.6 Immissionsschutz

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Bearbeitungsstand 1/2021). Es waren die Verkehrsräusche zu ermitteln, welche aus den angrenzenden Straßen, der L 300 und K 7577 auf das Plangebiet einwirken.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB, tags und 7 dB, nachts an den jeweils straßenzugewandten Gebäudefassaden und in der Regel einer Seitenfassade der Gebäude entlang der L 300 und K 7577 überschritten werden. An den straßenabgewandten Fassadenseiten und allen anderen Gebäuden im Plangebiet werden die Orientierungswerte mitunter deutlich unterschritten.

Die Grenzwerte zur Lärmvorsorge der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden straßennah an insgesamt sechs Gebäuden überschritten.

Von Überschreitungen sind weiterhin mögliche Außenwohnbereiche am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets betroffen.

Schallschutzwände oder Wälle zur Verringerung der Schallimmissionen kommen vorliegend aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, jedoch auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung, durch konstruktive Lösungen wie verglaste Loggien o. ä. in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen sind ebenso für mögliche Außenwohnbereiche vorzusehen, an denen der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A), tags überschritten wird.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Da dies jedoch auf einem Teil der Baugrundstücke aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein wird (siehe Baugrunduntersuchung BauGrund Süd vom 15.01.2021), soll das Niederschlagswasser dieser Grundstücke auf die öffentliche Retentionsfläche geleitet und dort zentral versickert werden.

Bodenversiegelung

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster

oder als wassergebundene Flächen zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus.

Leitungsrecht

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Kanal geplant, der das eventuell auftretende Hangwasser ableiten und so die geplante Bebauung vor wild abfließendem Hangwasser aus den höher gelegenen Bereichen schützen soll, geplant. Aus diesem Grund wird auf der privaten Grundstücksflächen des Grundstückes GS 5 eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind nicht zulässig. Die Freifläche für das Leitungsrecht hat eine Breite von 3,0 m.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche erfolgt aufgrund straßenrechtlicher Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 StrG). Innerhalb dieser Fläche sind Hochbauten und bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Zum anderen spielen die Interessen der Eigentümer eine wichtige Rolle, die neben den bereits in der Umgebung vorhandenen Satteldächern auch aktuellere Dachformen wünschen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Firsthöhe) sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Flachdächer und reine Pultdächer, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden. An den Stellen wo eine besonders hohe Einsehbarkeit gegeben ist (Osten und Westen) sowie am Ortsrand im Süden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24-45° zulässig. Im Gebietsinneren, welches von außen weniger einsehbar ist, sind neben Satteldächern auch Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer zulässig, um die individuellen Vorstellungen der Bauwerber zu ermöglichen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt, um die Raumlinien der Bestandsbebauung aufzunehmen und weiterzuführen. Zudem orientiert sich die Gebäudeausrichtung am Straßenraum. Abweichungen von bis zu 5° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Damit die Dachlandschaft möglichst homogen wirkt, werden neben der Regelung der Dachform Mindestvorgaben über zulässige Dachaufbauten bzw. Wiederkehre getroffen. Eine effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden. Dachaufbauten sind, unter Wahrung von Mindestabständen untereinander sowie zur Giebelseite und zum

First auf max. 1/3 der Fläche des Hauptdaches zulässig. Die maximale Breite von Wiederkehren ist begrenzt (1/3 der Gebäudelänge), um klar erkennbare Proportionen zwischen Hauptgebäude und Anbau zu wahren. Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Dachaufbauten/Dachgauben unzulässig.

Durch die Beschränkung von technischen Anlagen (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) soll erreicht werden, dass durch diese die Dachlandschaft durch zu hohe Aufbauten nicht gestört wird und eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Schotter- bzw. Steingärten (definiert als Flächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) haben eine geringe ökologische Wirksamkeit und sind in Rot an der Rot nicht ortstypisch, weswegen diese, bis auf Flächen von max. 2 m², im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bieten Schotter- bzw. Steingärten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Geländemodellierungen und Stützmauern

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass die Freiflächen, insbesondere zur Straße hin, optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximale Böschungshöhe auf 0,8 m reduziert und ergänzend hierzu die Mindestbreite eines Rücksprunges (1,50 m) festgesetzt.

In der nachfolgenden Skizze ist eine mögliche Geländemodellierung abgebildet:

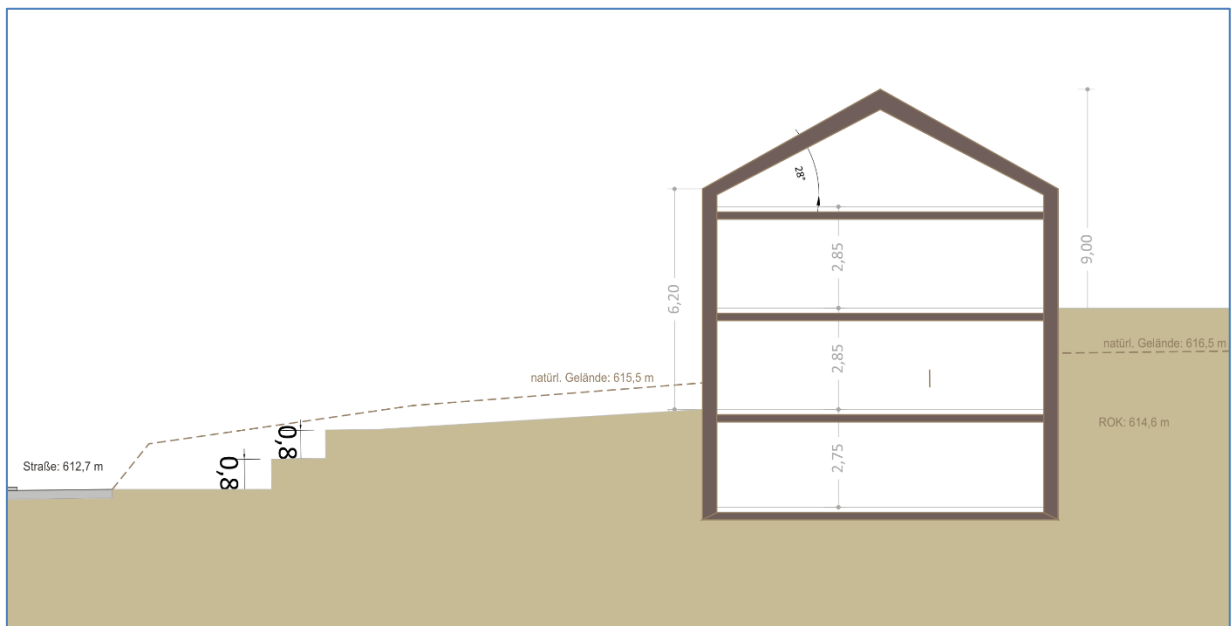


Abbildung 5: Beispiel einer abgestuften Geländemodellierung

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt und auf sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken beschränkt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Zudem ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m einzuhalten.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Stellplätze

Vor Garagen / Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.

Bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, ab 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Dieser Stellplatzbedarf liegt in der ländlichen Umgebung, den damit verbundenen relativ geringen ÖPNV-Angebot und der begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen begründet.

Für sonstige bauliche Anlagen bzw. Nutzungen gelten die landesrechtlichen Vorgaben gem. § 37 LBO in Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Schildäcker 2“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen /-maßnahmen ist jedoch nicht erforderlich.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Zwar liegt das Plangebiet in direktem Anschluss des Siedlungsbereiches der Ortschaft Rot an der Rot, allerdings ist der Freizeit- und Erholungswert aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich nur gering. Etwa 130 m südwestlich des Geltungsbereichs liegt die barocke Friedhofskirche St. Johann am Mönchsrother Pfad, der zu verschiedenen Baudenkmälern und Kunstwerken im Gemeindegebiet führt. Dazu zählt auch die 300 m nordwestlich gelegene ehemalige Klosteranlage Mönchsroth mit zahlreichen Gebäuden und der Pfarrkirche St. Verena, die von der westlich des Plangebiets verlaufenden Tannheimer Straße gut zu sehen ist.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen außerdem zu den westlichen Siedlungsbereichen von Rot an der Rot sowie in Richtung Süden ins Haslachtal und zum Weiler Kreuzmühle.

Beeinträchtigungen der Wohnfunktion für umliegende Wohnbebauungen sind daher nur während der Bauphase durch Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, nicht jedoch aufgrund des (dauerhaften) Verlustes von Erholungsräumen.

Da die übergeordnete Erschließung von einer bereits bestehenden Straße (K 7577) erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Grundsätzlich ist aufgrund der Lage im ländlichen Kontext von den üblichen Schall-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft auszugehen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten und dort zur Naturraum-Untereinheit „Holzstöcke“.

Momentan befindet sich der Planbereich noch im Umgriff des Landschaftsschutzgebietes „Iller-Rottal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.007). Aktuell wird das Schutzkonzept jedoch überarbeitet. Da hierzu bereits die Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 24 I NatSchG BW erfolgt ist und erneute Beteiligung im Januar 2021 erfolgen soll, ist absehbar, dass das Landschaftsschutzgebiet an der Stelle des geplanten Baugebietes zurückgenommen wird.

Wie man der Abbildung 1 entnehmen kann, liegen im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld ansonsten keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und auch keine Natura-2000-Gebiete. Auch

befinden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) innerhalb des Plangebiets. Im näheren Umfeld gibt es noch folgende Biotope (mit Angabe der Entfernung zum Geltungsbereich):

- 15 m östlich, 40 m südlich: 279264262345 „Feldgehölze und Hecken O Rot an der Rot“ sowie 179264260005 „Hecken und Feldgehölze östlich Rot a.d. Rot“

Projektbedingt verursachte, negative Auswirkungen auf diese Biotope sind nicht zu befürchten.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung artenschutzrechtlich geprüft. Die Fläche stellt für keine Artengruppe ein essentielles Nahrungshabitat dar. Die Baumreihe im Nordosten des Geltungsbereichs eignet sich potentiell als Lebensstätte für Fledermäuse und Vögel. Sie soll aber nach derzeitigem Stand vollständig erhalten bleiben. Um jedoch eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausschließen zu können, wird ein ausreichender Abstand zur geplanten Wohnbebauung eingehalten. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt besitzt der restliche Geltungsbereich nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Durch die geplante Wohnbebauung wird, sofern die Baumreihe erhalten bleibt, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Auf die in diesem Zusammenhang formulierten Vermeidungsmaßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen (Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten).

Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum ist gemäß Bodenübersichtskarte 1:200.000 (Quelle: maps.lgrb-bw.de) den „Auengleyen“ sowie den „Parabraunerden aus Löss und Lösslehm“ zuzuordnen. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Untersuchungsgebiet kann von einer mittleren bis hohen Ertragsfunktion ausgegangen werden (lgrb.de), dafür ist die Lebensraumfunktion gering zu bewerten. Die Filter- und Pufferfunktion ist hoch, insgesamt können die Bodenfunktionen mit mittel bis hoch bewertet werden. Eine gewisse Vorbelastung der Böden besteht infolge der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung von Böden etc.).

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen (in der Regel die Gartenflächen) wieder eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Bei den Schutzgütern Boden / Fläche ergeben sich im Zuge des neu ausgewiesenen Wohngebiets unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist

allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ maximal 0,30) möglichst geringgehalten wird.

Wasser

Der Untersuchungsraum ist im Westteil den hydrogeologischen Einheiten „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ und „Fluvoglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“ sowie der „Übrigen Molasse“ zuzuordnen. Das bedeutet, dass es sich größtenteils um mittlere bis mäßige Poren- und Kluftgrundwasserleiter handelt. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung wird analog zum Verlauf der Haslach erwartet und damit vermutlich Richtung Nord / Nordost verlaufen. Detailliertere Informationen zum Grundwasserflurabstand oder auch Grundwasserqualität liegen derzeit nicht vor.

Stillgewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Etwa 225 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Haslach, welche nördlich von Rot in die Rot mündet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt östlich des Projektgebietes in etwa 1,2 km Entfernung.

Das Planvorhaben könnte sich in erster Linie durch eine etwas verringerte Versickerungsfähigkeit infolge der projektbedingt verursachten Überbauung / Versiegelung auswirken. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Die Grundwasserneubildungsrate verschlechtert sich daher nicht maßgeblich. Erhebliche negative Auswirkungen auf Fließgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten sowie der vorliegenden Entfernungen auszuschließen.

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr bei der Schneeschmelze) nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser geplant.

Klima und Luft

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach in den Donau-Iller-Lech-Platten. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das in ca. 9 km Entfernung östlich gelegene Memmingen hat ein gemäßigt warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,6° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 943 mm. Juni ist hier der niederschlagreichste Monat, Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist Juli, der kälteste Januar.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben nur insofern betroffen, dass die im Projektgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsflächen zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der Lage im Südwesten der Ortschaft hat die Fläche aber keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung von Rot.

Es ergeben sich baubedingte Emissionen, die jedoch zeitlich beschränkt und nicht erheblich sind. Anschließend sind aufgrund der Wohnnutzung keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlagen und deren Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt des Gehölzbestandes im Nordosten und Pflanzung von mehreren Einzelbäumen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke) und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Plangebiet selbst liegen keine Bau- und Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Denkmal ist das etwa 130 m südwestlich gelegene Frauenkloster St. Johann (ROT004-LD, Bau- und Bodendenkmal). Blickbezüge bestehen zu und von der Kirche St. Johann sowie vom östlichen, höher gelegenen Geltungsbereich aus auch zum Kloster, insbesondere zur Kirche St. Verena.

Durch die Planungen werden die Sichtbezüge von St. Johann zum bisherigen Siedlungsrand von Rot zwar verändert, allerdings handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes so dass hier keine Neuschaffung von negativen Blickbezügen vorliegt. Die Blickbezüge von der Tannheimer Straße zum Kloster werden dagegen kaum berührt, da die Baufenster weit genug von der Straße abgerückt wurden und so die Gebäude deutlich tiefer liegen werden als die Straße.

Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle 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.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Projektgebietes sind nicht als Sachgut einzustufen.

Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Situation aus Richtung Osten von der Tannheimer Straße sowie von Westen von der Kreuzmühle und auch von der anderen Talseite (z.B. Turmstraße) relativ gut einsehbar. Im Norden wird die Einsehbarkeit dagegen durch die vorhandene Wohnbebauung etwas reduziert.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen zu den westlichen Siedlungsbereichen von Rot an der Rot, in Richtung Süden ins Haslachtal und zum Weiler Kreuzmühle sowie zur Kirche St. Johann und vom östlichen, höher gelegenen Geltungsbereich aus auch zum Kloster im Ortskern von Rot, insbesondere zur Kirche St. Verena.

Insgesamt liegt aufgrund der Lage auf landwirtschaftlich recht intensiv genutzten Flächen keine besonders hochwertige Bestandssituation hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild vor. Die Gehölzbestände entlang der Tannheimer Straße bleiben weitestgehend erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind folglich relativ gering, da einerseits keine höherwertigen Bereiche betroffen sind und es andererseits ein ausdrückliches Ziel der gegenständlichen Planung ist, eine landschafts- und ortsbildgerechte Bebauung des Geländes zu erreichen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Einpassung der Flächen in den bereits durch Wohnbebauung geprägten Ortsrand ergeben sich daher beim Landschaftsbild durch die Umsetzung des geplanten Wohngebietes grundsätzlich keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Dazu trägt auch das grünordnerische Konzept bei.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Geltungsbereich demnach als nicht erheblich. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

8 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

9 Flächenverteilung

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.195,1	79,9
Öffentliche Verkehrsfläche	1.940,9	11,7
Öffentliche Grünfläche	1.386,0	8,4
Gesamt	16.522,0	100