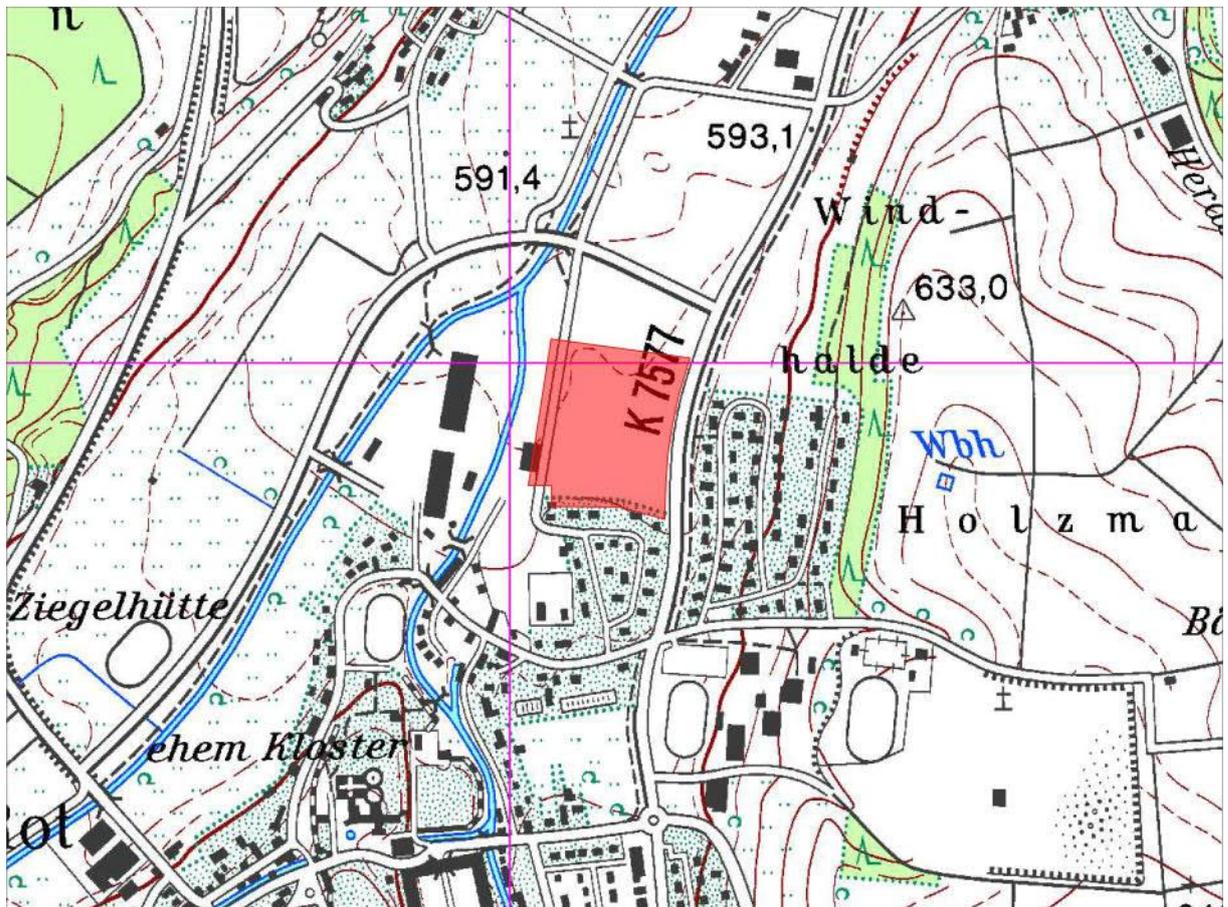


Gemeinde Rot an der Rot

Bebauungsplan "Mönchsroth" nach § 13b BauGB

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



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Mönchsroth" nach § 13b BauGB
Stand: 12.09.2022

AUFTRAGGEBER

Rot an der Rot
Klosterhof 14
88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395-94052-0
Telefax: 08395-9405-30
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 12.09.2022



Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
B	Satzung Örtliche Bauvorschriften (LBO)	20
1	Präambel	20
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	21
C	Begründung	24
1	Planungsanlass und Standortwahl	24
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	25
3	Nachweis des Wohnraumbedarfs	26
4	Planungsrechtliche Vorgaben	27
5	Das Baugebiet	29
6	Städtebauliches Konzept	33
7	Festsetzungskonzept	35
8	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	41
9	Naturschutzfachliche Belange	43
10	Erschließung	45
11	Flächenbilanzierung	46

Präambel

A SATZUNG NACH 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 „Mönchsroth“ 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. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mönchsroth“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 238/1, 240, 241, 242“ sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 237/6, 248/4, 243 und 244/3 der Gemarkung „Rot an der Rot“ und hat eine Größe von ca. 4,57 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert

Präambel

- 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).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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).

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Mönchsroth“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 46), und der Zeichnung 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 „Mönchsroth“ 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 „Mönchsroth“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen sind hier freie Berufe)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung



zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Hier: maximal 0,30

Neben einer maximal zulässigen GRZ wird eine Mindest-Grundfläche festgesetzt. Die Mindest-Grundfläche von 70 m² darf nicht unterschritten werden.

FH=
mind.7,30m

Firsthöhe mit Mindestmaß:

ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG):

hier mindestens 7,30m

In Meter gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

FH=
max. 9,00m

Firsthöhe als Maximalmaß:

ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG):

hier maximal 9,00m

In Meter gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

Versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich der Versatz in der Mitte der Gebäudetiefe befindet.

WH=
mind.4,50m

Wandhöhe mit Mindestmaß:

ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG):

hier minimal 4,50m

In Meter gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut traufseitig.

WH =
max. 6,20m

Wandhöhe mit Maximalmaß:

ab Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG):

hier maximal 6,20m

In Meter gemessen ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut traufseitig.

ROK_{max} =
max. 594,3 m ü. NN

maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (ROK),

hier: 594,3 m ü. NN

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, Garage und Carport darf maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in m. ü. NN betragen.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.



Höhenbezugspunkt Immissionsschutzfestsetzung 1

H: 600,0 m
ü. NN

Schirmhöhe Immissionsschutzfestsetzung 1

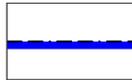
hier 600,0m ü. NN

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

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



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m zulässig mit:

- untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO

Nebenanlagen

Pro Baugrundstück ist jeweils eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässig. Diese sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.



Abgrenzung für Garage /Carport

Oberirdische Garagen (GA) / Carports sind nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.



Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Einzel- und Doppelhäuser (E/D)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

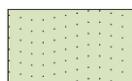


Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg



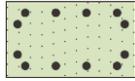
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

2.5 Grünplanung



Öffentliche Grünfläche

Auf den Flächen ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie dazugehörige bauliche Maßnahmen zulässig.

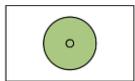


Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, Ortsrandeingrünung

Zum Aufbau einer lockeren dornen- und beerenreichen Feldhecke als Ortsrandeingrünung. Die Baum- und Strauchhecke ist mindestens 5,0 m breit anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Gehölzartenauswahl sind die aufgeführten heimischen und standortgeeigneten Arten aus der genannten Pflanzliste zu verwenden (s. Hinweise unter 3.2).

Auf den Flächen ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie dazugehörige bauliche Maßnahmen zulässig.



Pflanzgebot für Laubbaum - Lage variabel

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Hinweise unter 3.2) zu verwenden.

Je 450 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Hinweise unter 3.2) zu verwenden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie auf den öffentlichen Grünflächen ist variabel.

2.6 Lärmschutz

2.6.1 Gewerbelärm



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz-Festsetzung 1

Es ist eine 6,5 m hohe Schallschutzwand oder Wall-/Wandkombination gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Schirmhöhen zu errichten. Zwischen den festgesetzten Schirmhöhen ist die jeweilige Höhe durch Interpolation zu ermitteln. Dabei ist mindestens eine Schirmhöhe von 6,5 m über GOK einzuhalten.

Die Maßnahme ist umzusetzen, bevor eine Wohnbebauung in Abstand von 80 m zum westlichen Rand des Plangebiets bezugsfertig hergestellt ist.

Die 6,5 m hohe Schallschutzwand oder Wall-/Wandkombination muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen. Der Reflexionsverlust muss beidseitig bei mindestens 4 dB liegen.



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz-Festsetzung 2

Innerhalb des Bereiches sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in der 3. Geschoßebene (ab 5,75 m über ROK) unzulässig. Die Oberkante der 2. Geschossebene darf maximal bis 5,75 m über ROK gehen.

Grundstück GS 37

Öffenbare Fenster von schutzbedürftige Räumen nach DIN 4109 mit Orientierung zur Westfassade sind am Wohngebäude im Baufeld 37 im 1. Obergeschoß unzulässig. Soweit für die davon betroffenen schutzbedürftige Räumen an den übrigen Fassaden kein zum Lüften notwendiges Fenster geplant wird, sind geeignete Maßnahmen zur Belüftung dieser Räume, wie eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Auf schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen umgesetzt wird.

2.6.2 Verkehrslärm

Außenwohnbereiche

Ebenerdige Außenwohnbereiche wie Terrassen sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Außenwohnbereiche in den Obergeschossen wie Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

Schlafräume

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

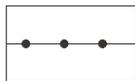
Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird.

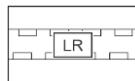
2.6.3 Anforderungen an die Umfassungsbauteile

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 schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Projekt-Nr. 2018 1077, vom Januar 2022 entnommen werden. Soweit die unmittelbar entlang der L 300 (ehem. K 7577) vorgesehene Wohnbebauung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht vollständig realisiert ist, sind hilfsweise die Beurteilungspegel aus Straßenverkehr unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (Rasterlärmkarten) für den Nachweis heranzuziehen.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Beidseitig der bestehenden kommunalen Kanäle.

Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen nicht zulässig.



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

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

Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

- Hochbauten
- Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO

~~Innerhalb dieser Fläche sind folgende Vorhaben zulässig:~~

- ~~— unterirdische Garagen (TG) sowie deren Zufahrten~~

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

(s. Planzeichnung)



Fläche eingeschränkter Bebauung

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

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb dieser Fläche sind nur nicht-überdachte Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie deren Zufahrten zulässig.

(s. Planzeichnung)

Wohneinheiten Für Wohngebäude sind: zulässig
je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten,
je Doppelaushälfte max. 2 Wohneinheiten,

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Sonstige Planzeichen

	Grundstücksgrenze, Planung
	Parzellennummer mit Flächengröße
	Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Sichtdreieck
	Linksabbieger, geplant
	Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Kanal, Bestand
	Kanal, Bestand wird verlegt
	Verfüllte Erdölbohrung
	Geländeoberkante in m ü. NN

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlungen Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Grundstücksflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:
Bäume I. Ordnung:
Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn *Acer campestre*

Birke *Betula pendula*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Straßenbäume:

Purpurerle *Alnus x spaethii*

Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*

Baummagnolie *Magnolia kobus*

Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuß *Corylus avellana*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Schlehe *Prunus spinosa*

Heimische Rosen *R. canina*, *R. arvensis*, *R. gallica*, *R. pimpinellifolia*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Ranker:

Waldrebe *Clematis spec.*

Efeu *Hedera helix*

Wilder Wein *Parthenocissus spec.*

Schling-Knöterich *Polygonum aubertii*

Es sollte ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen verwendet werden.

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen und der Straße zugewandten Bereiche sollte die Verwendung von nicht standortgerechten Gehölzen sowie buntlaubigen und buntnadeligen Gehölzen vermieden werden.

Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, 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, verhindert werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

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

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	<p>Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.</p> <p>Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.</p> <p>Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.</p> <p>Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.</p>
Landwirtschaftliche Emissionen	<p>Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.</p>
Luft-Wasser-Wärme-Pumpe	<p>Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.</p>
Altlasten	<p>Im Plangebiet befindet sich die aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschiedene Altlastenverdachtsfläche Nr. 1578, ein ehemaliger Erdölförderplatz. Dieser wurde zurückgebaut und rekultiviert. Beim Rückbau wurden keine Kontaminationen festgestellt (s. Flächenbericht zur Aktualisierung der Historischen Altlastenerhebung).</p> <p>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 (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.</p>
Geologie	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.</p> <p>Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Geotechnischer Bericht, BaugrundSüd, AZ 2010029, vom 04.02.2021).</p> <p>Aufgrund zu erwartender Grundwasserspiegelschwankungen ist temporär auch mit noch höheren Wasserständen zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Im Hinblick auf die angetroffene Grundwassersituation wird empfohlen, die unterkellerten Wohngebäude auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Grundsätzlich wird geraten, eine objektspezifische</p>

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Flurstücke durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

- Bodenschutz** Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- Niederschlagswasserbeseitigung** Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG soweit als möglich vor Ort zu versickern.
Sollte die dezentrale Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser zentral erfasst, ggfs. behandelt und in die kommunale Kanalisation bzw. ein Gewässer eingeleitet werden. Für die zentrale Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.
- Starkregen** Aufgrund der vorhandenen flachen Topographie in und um das Plangebiet wird derzeit von keinem erhöhten Risiko bei Starkregenereignissen ausgegangen. Gänzlich ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht. Den Bauherren wird daher empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser 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 tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).
- Schmutzwasserbeseitigung** Anfallendes Schmutzwasser ist in das vorhandene Schmutzwassersystem der Gemeinde Rot an der Rot einzuleiten. Lage und Anzahl erforderlicher Revisionsschächte ist frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
- Bodendenkmäler** Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
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) gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Kellergeschosse und unterirdische Bauteile** Bis einschließlich +30 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann.
- 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.

Präambel

B SATZUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)**1 Präambel**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rot an der Rot am __.__.____ zu dem Bebauungsplan „Mönchsroth“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzungen

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen nach § 74 vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 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.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ausgefertigt

Rot an der Rot, den __.__.____

Bürgermeisterin Irene Brauchle

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Dachgestaltung

SD/WD vPD/ZD

Zulässige Dachform: hier Satteldach (SD), Walmdach (WD), versetztes Pultdach (vPD), Zeltdach (ZD)

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

Versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich der Versatz in der Mitte der Gebäudetiefe befindet.

Für untergeordnete Bauteile gem. §5 Abs. LBO sind auch andere Dachformen zulässig.

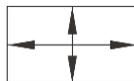
DN= 24-45°

Zulässige Dachneigung (DN) in Grad: 24 – 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches



Firstrichtung zwingend



Firstrichtung wahlweise

Dachmaterial

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

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:

Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/3 der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).

Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.

Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.

Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches:
0,50 m.

Auf Dachflächen mit Wiederkehr ist die Errichtung von Dachaufbauten/Dachgauben unzulässig.

Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als SchlepPGAube (letztere zulässig bei einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 26°).

Breite (Außenkante mit Dachüberstand): max. 1/3 der Dachbreite in der Summe.

Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Wiederkehren: 1,25 m.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,50m.

Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Solartechnische Anlagen Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%).

2.2 Sonstige Bauvorschriften

- Gestaltung der privaten Grundstücksflächen** Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Kleinere Schotter- und Steingärten mit insgesamt max. 2 m² als Gestaltungselement sind zulässig. Diese dürfen das Gesamtbild jedoch nicht dominieren.
- Bodenmodellierung auf den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten, sind nicht erlaubt.
Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.
- Stellplätze** Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, diese dürfen nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche. (§ 74 Abs.2 LBO).
Bis 50 m² Wohnungsgröße ist 1 Stellplatz nachzuweisen, ab 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Einfriedungen** Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Mauern und Gabionen zulässig. Hecken zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,50m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Standortwahl

Die Gemeinde Rot an der Rot plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Mönchsroth“ zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Die Nachfrage von Baugrundstücken in der Gemeinde ist sehr hoch. Die Vergabe von Bauplätzen soll durch ein von der Gemeinde entwickeltes Punktesystem erfolgen, in dem verschiedene Kriterien berücksichtigt werden.

Im Süden und Osten schließt das Plangebiet an bestehende, von Wohnen geprägte Bebauung an. Das Plangebiet wird vom östlich gelegenen Reinen Wohngebiet (Bebauungsplan „Gewendhalde“) dabei durch die L 300 getrennt. Westlich vom Geltungsbereich grenzt ein Holzwerk an. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind auf Grund der Topographie und Lage direkt anschließend an das Landschaftsschutzgebiet „Iller – Rottal“ (LSG, Schutzgebietsnummer: 4.26.007) äußerst begrenzt. Der gewählte Standort ist zum jetzigen Zeitpunkt mit die einzige Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, ein Wohnbaugebiet in der erforderlichen Größe zu realisieren, ohne in Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet zu treten (s. Abbildung). Das Plangebiet stellt sich aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht als besonders geeignet dar, da sich südlich sowie östlich der L 300 bereits Wohngebiete befinden und durch die Erweiterung im Norden ein neuer, geschlossener Ortsrand entstehen wird. Der erforderliche Immissionschutz gegenüber dem westlich gelegenen Gewerbegebiet wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

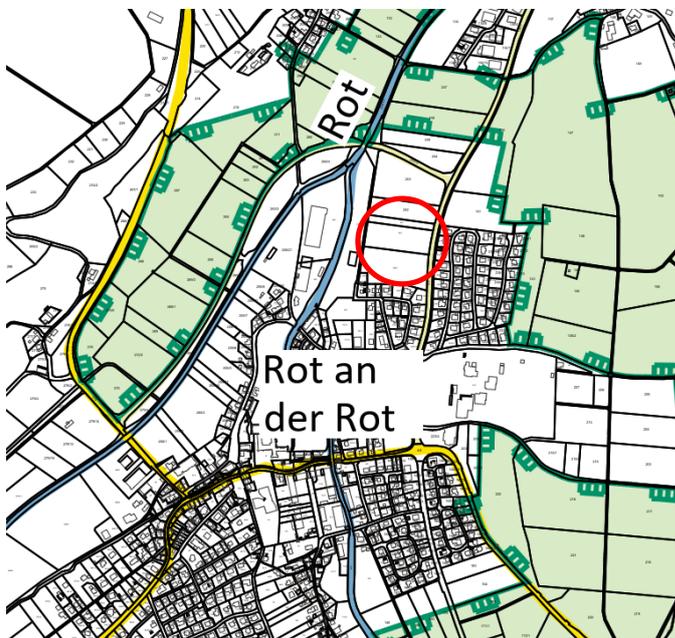


Abbildung 1: Lage des Hauptortes Rot an der Rot im LSG Iller-Rottal (grün)

Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes „Mönchsroth“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². Er schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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.

Im Bebauungsplan „Mönchsroth“ wird Bauland in einer Gesamtfläche von 31.074 m² ausgewiesen. Unter Einbezug der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen (0,30; 0,35) ergibt sich daraus eine gesamte Grundfläche von 8.963 m² (Nachweis s. Abbildung). Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Maßgabe von 10.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13b BauGB.

Grundstück-Nr.	Grundstück in m ² (gemessen)	GRZ festgesetzt	Grundfläche bei GRZ
GS1	710	0,3	213,0
GS2	650	0,3	195,0
GS3	655	0,3	196,5
GS4	650	0,3	195,0
GS5	745	0,3	223,5
GS6	640	0,3	192,0
GS7	650	0,3	195,0
GS8	610	0,3	183,0
GS9	630	0,3	189,0
GS10	590	0,3	177,0
GS11	555	0,3	166,5
GS12	555	0,3	166,5
GS13	635	0,3	190,5
GS14	545	0,3	163,5
GS15	570	0,3	171,0
GS16	570	0,3	171,0
GS17	565	0,3	169,5
GS18	570	0,3	171,0
GS19	670	0,3	201,0
GS20	580	0,3	174,0
GS21	555	0,3	166,5
GS22	570	0,3	171,0
GS23	590	0,3	177,0
GS24	515	0,35	180,3
GS25	545	0,35	190,8
GS26	505	0,3	151,5
GS27	420	0,35	147,0
GS28	505	0,35	176,8
GS29	475	0,35	166,3
GS30	465	0,35	162,8
GS31	605	0,3	181,5
GS32	600	0,3	180,0
GS33	580	0,3	174,0
GS34	625	0,3	187,5
GS35	595	0,3	178,5
GS36	600	0,3	180,0
GS37	610	0,3	183,0
GS38	620	0,3	186,0
GS39	610	0,3	183,0
GS40	745	0,3	223,5
GS41	680	0,3	204,0
GS42	680	0,3	204,0
GS43	705	0,3	211,5
GS44	760	0,3	228,0
GS45	750	0,3	225,0
GS46	695	0,3	208,5
GS47	630	0,3	189,0
GS48	810	0,3	243,0
gesamt			8.963,25

3 Nachweis des Wohnraumbedarfs

Um die Notwendigkeit für die geplante Neuausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Mönchsroth“ nachzuweisen, wurde eine Wohnraumbedarfsanalyse (Fassung vom 01.08.2022) für das Gemeindegebiet erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Laut amtlicher Statistik hat die Gemeinde Rot an der Rot aktuell (2020) 4.588 Einwohner. Im Jahr 2037 geht man von 4.790 Einwohnern aus. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs von 202 Einwohnern, was einem Bedarf von 12,11 ha an Wohnbaufläche entspricht. Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 14,01 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 9,45 ha an Potenzialflächen und 4,56 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf theoretisch zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Daher kann nur ein Teil der Flächen als tatsächlich aktivierbar und dem Markt zuführbar angenommen werden. Nach Abzug der als verfügbar angenommenen Potenzial- und Reserveflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Bruttowohndichte von Rot an der Rot ein Bedarf von 4,32 ha Wohnbaufläche.

Folgende Effekte sind bei den gewählten Ansätzen zu berücksichtigen: Zum einen beeinflussen die angenommenen Mobilisierungsfaktoren die Ergebnisse. Unter der Annahme eines Mobilisierungsfaktors von 50% ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Potenzialflächen bis zum Jahr 2037 höchstens 6,69 ha verfügbar sein werden. Bei den Reserveflächen ist bei einem Mobilisierungsfaktors von 25% zu erwarten, dass 1,10 ha bis zum Jahr 2037 mobilisierbar sein werden. Würde eine andere Mobilisierungswahrscheinlichkeit angenommen, z.B. nur 30% für Potentialflächen und nur 15% für Reserveflächen, würden höchstens 5,95 ha Potential- und nur 0,68 ha an Reserveflächen verfügbar sein. Dies würde sich entsprechend auf den insgesamten bis 2037 zu erwartenden Wohnflächenbedarf wesentlich auswirken, der unter diesen Annahmen um weitere 1,16 ha steigen würde.

Zum anderen sei auf den Einfluss der Einwohnerdichte hingewiesen. Diese fließt insofern in die Bedarfsberechnung, als das der rechnerisch ermittelte Einwohnerzuwachs von 436 Einwohnern durch die Einwohner pro ha geteilt wird, um den absoluten Flächenbedarf zu erhalten. Bei den vom Ministerium empfohlenen 60 Einwohnern pro ha für ein Kleinzentrum ergäben sich rechnerisch nur 7,27 ha Zuwachs. Diese Einwohnerdichte darf jedoch im Falle von Rot an der Rot als zu hoch bezweifelt werden. Bei der aktuellen Einwohnerzahl von 4.588 Einwohnern ergibt sich bei einer Gesamtgemeindefläche von 126 eine Einwohnerdichte von $4.588/126 = 36$ Einwohner pro ha. Die tatsächliche Einwohnerdichte von Rot an der Rot entspricht damit nur etwas mehr als der Hälfte der empfohlenen 60 Einwohnern/ha. Bei 36 EW/ha ergibt sich demnach ein zusätzlicher Flächenbedarf von $436 \text{ EW} / 36 \text{ EW pro ha} = 12,11 \text{ ha}$ bis ins Jahr 2037. Lässt man diesen Wert in die Gesamtbilanzierung einfließen, liegt der zusätzliche Wohnraumbedarf bei 4,32 ha.

Will die Gemeinde eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Bevölkerung in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie die hohe Nachfrage an Bauplätzen befriedigen. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist somit erforderlich, um den

Planungsrechtliche Vorgaben

Bedarf decken zu können. Die geplante Neuausweisung der Wohngebietsflächen im Bebauungsplan „Mönchsroth“ wird einen Beitrag dazu leisten, den trotz der jüngsten Ausweisung von Bebauungsplänen nach wie vor zu erwartenden hohen Siedlungsdruck zu entlasten.

In diesem Zusammenhang wird auf die dezentrale Entwicklungsstrategie der Gemeinde Rot an der Rot verwiesen. Demnach verfolgt die Gemeinde Rot an der Rot das Ziel, für jeden Ortsteil Bauflächen in ausreichendem Maß anbieten zu können, da es in den jeweiligen Ortsteilen einen hohen Bedarf gerade der jüngeren Bevölkerung vor Ort gibt, die im angestammten Ortsteil bleiben möchten. Dieser lokale, auf Ortsteile bezogene Bedarf wird in der amtlichen Statistik nicht berücksichtigt. Um diesen hohen Bedarf an Wohnraum decken zu können und um den Wegzug der lokalen Bevölkerung zuvor zu kommen, wurden bereits verschiedene Bebauungsplanverfahren („Berg IV“ in Ellwangen, „Schildäcker 2“ sowie der innerörtliche Bebauungsplan „Tannheimer Straße“ im Hauptort) angestoßen, die den Wohnraumbedarf nicht zukunftsweisend decken kann.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Rot an der Rot in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum“ ein.

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“.

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 Kleinzentrum dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan Rot an der Rot - Tannheim

Die VVG Rot an der Rot/Tannheim, hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Stand 02.11.2016 am 23.03.2017 beschlossen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ in Planung dar. Die Fläche bietet jedoch langfristig ein geeignetes Potential für die Ortsentwicklung. Südlich des Geltungsbereichs sowie östlich der L 300 sind bereits Wohngebiete erschlossen. Durch die Erweiterung entsteht im Norden ein neuer, geschlossener Ortsrand.

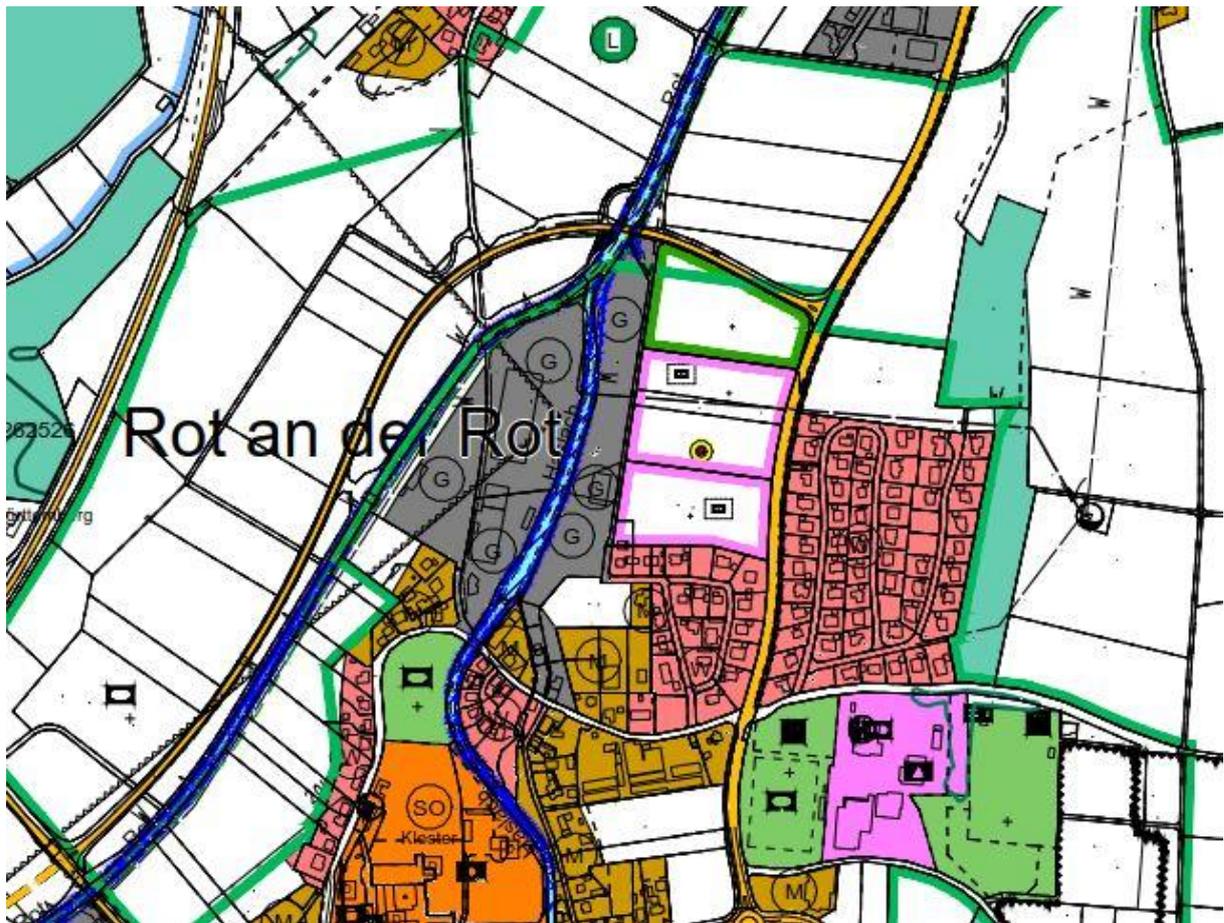


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Rot an der Rot - Tannheim

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

5 Das Baugebiet

5.1 Lage, Größe und Topographie

Die Gemeinde Rot an der Rot liegt ca. 15 km westlich von Memmingen und westlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der BAB 96 (München – Lindau).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden vom Hauptort der Gemeinde. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 237/6, 238/1, 240, 241, 242 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 248/4 und 248 der Gemarkung „Rot an der Rot“ und hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende, von Wohnen geprägte Bebauung an. Das östliche Reine Wohngebiet (WR) wird durch die L 300 getrennt, westlich ist ein Holzwerk etabliert. An dessen Grenze verläuft parallel ein asphaltierter Radweg und ein begrünter Wall, der das Gewerbegebiet räumlich vom zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet trennt.

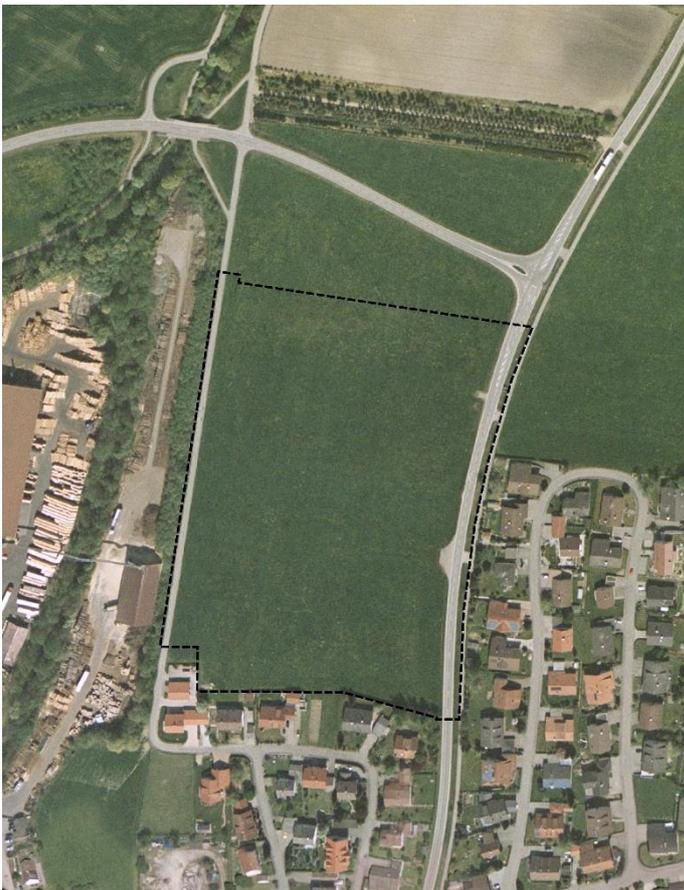


Abbildung 3: Lage des Plangebietes

5.2 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ein Radweg durchquert das Plangebiet am westlichen Rand in Nord-Süd Richtung.

5.3 Geologie und Grundwasser

Nach den Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) liegt der Geltungsbereich in der hydrogeologischen Einheit der „Fluvioglazialen Kiese und Sande des Alpenvorlands“. Die obere geologische Schicht ist hier meist aus quartären Flussschottern über tertiären Molasseablagerungen aufgebaut. Lokal können auch andere Talfüllungen aus feineren Sedimenten auftreten. Auf den kiesigen Schottern entwickelten sich im Laufe der Zeit oft tiefgründige Auengleye aus Auenlehm.

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Die fluvioglazialen Kiese und Sande bilden einen guten Grundwasserleiter (hohe Porosität der Lockergesteine).

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Geotechnischer Bericht, BaugrundSüd, AZ 2010029, vom 04.02.2021).

Grundwasser

Aufgrund zu erwartender Grundwasserspiegelschwankungen ist temporär auch mit noch höheren Wasserständen zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Deshalb wird von der Gemeinde aktuell die Grundwassersituation anhand eines Grundwassermonitorings detaillierter untersucht, um Angaben zu möglichen Grundwasserschwankungen und Grundwasserhöchstständen machen zu können. Die bauwerksrelevanten Ergebnisse werden den zukünftigen Bauherrn zur Verfügung gestellt sowie in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Versickerungsfähigkeit

Wie die durchgeführten Versickerungsversuche zeigen, steht mit den flächig vorhandenen Talkiesen ein sickerfähiger Untergrund mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5,5 \times 10^{-5}$ m/s an.

Die unterlagernde Obere Süßwassermolasse ist mit einer Durchlässigkeit von $k_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s hingegen nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Dies gilt auch für den Verwitterungshorizont, der über den Kiesböden ansteht.

Um eine Versickerung im Projektareal zu realisieren, sind die Verwitterungssedimente daher am Standort der Versickerungsanlagen gegen ein gut durchlässiges Bodenmaterial zu ersetzen, um eine hydraulische Anbindung der Geländeoberkante an die Talkiese herzustellen.

Der vorschriftsmäßige Abstand der Versickerungen zur Grundwasseroberfläche ist zu beachten.

Gründungsempfehlungen

Das Baugrundgutachten geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Bereiches aus. Da noch keine konkreten Gebäudepläne vorliegen, werden folgende Gründungsempfehlungen getroffen:

6.6.1 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

Das Baugebiet

abgesetzt wird. In Bereichen, in denen die Verwitterungsböden eine Mächtigkeit von $< 0,80$ m unterhalb der Bodenplatte aufweisen, reicht es voraussichtlich aus, den Verwitterungshorizont bis auf die Oberkante der Talkiese auszuheben, die Aushubsohle intensiv (in kreuzweisen Übergängen) nachzuverdichten und im Anschluss den Aufbau des Kieskoffers durchzuführen.

Bauwerk mit Unterkellerung

Im Hinblick auf die angetroffene Grundwassersituation wird empfohlen die unterkellerten Wohngebäude auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Sofern diese vollflächig in die Talkiese einbindet, wird aufgrund des enthaltenen Feinkornanteils der Kiese empfohlen, diese unterhalb der Bodenplatte über eine Mächtigkeit von $0,50$ m gegen ein gut verdichtbares Kies-Sand-Gemisch mit Feinanteil < 5 Vol.-% auszutauschen.

Grundsätzlich wird geraten, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Flurstücke durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Eine ehemalige Erdölförderstelle wurde ordnungsgemäß zurück gebaut und rekultiviert (aus dem Altlastenkataster entnommen).

5.5 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die von Nord nach Süd verlaufende Landstraße L 300, erschlossen. Diese befindet sich östlich des Plangebiets.

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.

Die Birkenstraße verläuft als Radweg am westlichen Rand des Plangebiets und verbindet die Orte Rot an der Rot und Zell bzw. Mettenberg.

5.6 Lärmemissionen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landstraße L 300 und einem Holzwerk. 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, 01/2022).

1. Gewerbelärm

Die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem im Westen gelegenen Holzwerk zeigt, dass die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts um bis zu rund 5 dB über den zulässigen

Das Baugebiet

Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 55 dB(A), tagsüber bzw. 40 dB(A), nachts liegen. Die Überschreitungen sind bis zu einer Tiefe von 80 m vom westlichen Plangebietsrand zu erwarten.

Zur Gewährleistung der Anforderungen der TA Lärm werden daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

- - am westlichen Rand des Plangebiets ist eine 6,5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall) zu errichten (Immissionsschutz-Festsetzung 1)
- - bis zu einer Tiefe von rd. 80 m zum westlichen Plangebietsrand bleibt eine Wohnnutzung in den Gebäuden auf zwei Ebenen (Erdgeschoß und 1. Obergeschoß) beschränkt. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in der 3. Geschoßebene sind unzulässig. (Immissionsschutz-Festsetzung 2).
- am Wohngebäude im Baufeld 37 sind im 1. OG an der Westfassade offenbare Fenster von schutzbedürftige Räumen nach DIN 4109 unzulässig

2. Verkehrslärm

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 7 dB(A) am östlichen Rand des Plangebiets überschritten wird. Der Lärmvorsorgewert von 59 dB(A) der 16. BImSchV wird mit Ausnahme der straßenzugewandten Ostfassaden im gesamten Wohngebiet eingehalten.

Nachts liegen die Pegel bei bis zu 54 dB(A). Der zugehörige Orientierungswert von 45 dB(A) wird damit um 9 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Westfassaden wird der Orientierungswert überwiegend und der Lärmvorsorgewert 49 dB(A) generell eingehalten.

Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf z. B. 50 km/h im Bereich des Plangebiets ist nach erfolgter Abstimmung seitens der Gemeindeverwaltung mit der zuständigen Behörde nicht möglich. Auch kommen wirksame Schallschutzwände zur Verringerung der Schallimmissionen u. a. aus ortsplannerischer Sicht aber 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.

3. Staubimmissionen

Die Lufthygienische Untersuchung der Staubimmissionen (em plan, Stand 08/2022) hat zum Ziel, die absehbaren Emissionen und Immissionen anhand der einschlägigen Regelwerke zu ermitteln und zu bewerten.

Als Beurteilungsgrößen wurden die Feinstaubimmissionen der Fraktionen PM_{2,5} und PM₁₀ sowie die Deposition an Staub insgesamt nach TA Luft herangezogen. Als Bewertungsmaßstäbe dienen die Immissionswerte der TA Luft in der Fassung 2021.

Bau- und Bodendenkmäler

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Luft absehbar bezüglich aller untersuchten Aspekte eingehalten sind. Voraussetzung hierfür ist, dass bei der bestehenden Werksanlage und den dort zu verortenden Abläufen die Lärmschutzanlage an der Westgrenze des Planungsgebiets wie der Planzeichnung zu entnehmen, errichtet wird und die Jahreskapazität des Holzwerks den perspektivischen Wert von 340.000 t / Jahr Holzverarbeitung nicht überschreitet.

Dieses Ergebnis ist dem Grunde nach auch ohne Einsatz zusätzlicher staubmindernder Maßnahmen zu erwarten. Die Prognose unterstellt die Einhaltung der Standards der Staubminderung nach dem Stand der Technik im Holzwerk.

2. Geruchsimmissionen

Die Lufthygienische Untersuchung der Geruchsimmissionen (em plan, Stand 08/2022) kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Planungsgebiet sind lokal begrenzt maximal 12 % Geruchsstunden im Jahr zu erwarten. Der Immissionswert der TA Luft von maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr für Wohngebiet wird dennoch im Planungsgebiet ganz überwiegend eingehalten, bzw. vereinzelt an den westlichen Rändern marginal im Bereich der Prognoseunschärfe überschritten. Betroffen sind 5 Plangebäude bzw. 10 % des Bauerwartungslandes.

Aufgrund der Kumulation aus Pferdehaltung und der Möglichkeit, dass dort auf dem Werksgelände dauerhaft Restmaterial offen gelagert wird ist damit zu rechnen, dass es im Südwesten des Planungsgebiets zu Überschreitungen kommen kann. Eine Abhilfemaßnahme kann sein, dass die Rotten südlich der Spänehalle mit z. B. Planen abgedeckt werden, und / oder dass rottendes Material abseits der geplanten Wohnbebauung gelagert wird. Nach Betreiberangaben wird die Lagerung von rottendem Material dort bereits seit geraumer Zeit durchgeführt, insofern kann ein Ergebnis auch sein, dass die entstehenden Rottegerüche dort ortsüblich sind.

6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler; Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt. In der Satzung wird unter „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ vorsorglich auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

7 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Rot an der Rot möchte zur Deckung des großen örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen im Plangebiet ca. 45 Bauplätze für freistehende Einzel- und Doppelhäuser und eine größere Fläche für Mehrfamilienhäuser ausweisen. Im Vorfeld der Planungen wurden für das Plangebiet unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten entwickelt und diskutiert (s. Abbildung).

Letzlich hat sich der Gemeinderat für die Variante mit einer Ringerschließung ausgesprochen. Diese Variante wurde im gegenständlichen Entwurf weiter entwickelt.

Städtebauliches Konzept



Abbildung 4: Städtebauliche Konzepte zum Bebauungsplan „Mönchsroth“

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Ausrichtung der Gebäude zur Straße gewünscht um eindeutige Straßenräume zu definieren. Gleichzeitig ergeben sich zusammenhängende Garten- und Freiräume, die eine großflächige Durchgrünung der Quartiere bewirken.

Eine weitere Zielsetzung war eine verdichtete Bauweise in Teilbereichen, um möglichst effizienten und flächensparenden Wohnraum zu schaffen. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser liegen im Schnitt bei ca. 600 m² (500 m² - 680 m²). Zugunsten kleinerer Grundstücke (für die Verhältnisse der Gemeinde Rot an der Rot) wurde die Anzahl der Bauplätze erhöht. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem Flächen für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vor. Da zwischenzeitlich auf Grund der Ausweisung von Bauflächen für Mehrfamilienhäuser im Ortsinneren am Ortsrand kein weiterer Bedarf besteht, werden diese im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf nicht mehr berücksichtigt (s. nachfolgende Abbildung).

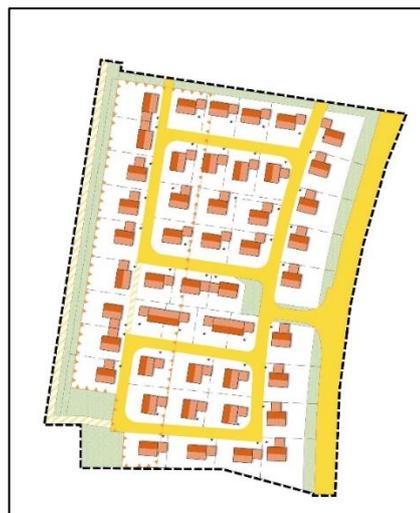


Abbildung 5: aktuelles städtebauliches Konzept (Grundlage für Bebauungsplan-Entwurf vom 13.12.2021)

8 Festsetzungskonzept

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich von Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

Im Großteil des Plangebietes wo eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Nur auf den zentral gelegenen Grundstücken, wo auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig ist, ist eine höhere von 0,35 festgesetzt. Insgesamt soll die Festsetzung zum einen die Versiegelung begrenzen, zum anderen einen ausreichenden Spielraum bei der Verwirklichung unterschiedlicher Haustypen ermöglichen.

Die Festsetzung der Mindest-Grundfläche von 70m² wird eingeführt, um das Entstehen zu kleiner Gebäude (z.B. sog. Tiny Houses) zu vermeiden. Diese fügen sich nicht in die geplante städtebauliche Struktur in diesem Bereich ein und sind, im Hinblick auf einen verantwortungsvollen Umgang der zur Verfügung stehenden Flächen ineffizient.

Gebäudehöhe:

Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist folgender Gebäudetyp vorgesehen:

Mindest-Firsthöhe 7,30m bis maximale-Firsthöhe 9,00 m ab OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut am First.

Mindest-Wandhöhe 4,50m bis maximale Wandhöhe 6,20 m ab OK Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut traufseitig.

Durch die Festlegung eines „Korridors für Firsthöhen“ durch Minimal- und Maximalhöhen wird ein einheitliches Erscheinungsbild in der Gebäudehöhe erzielt.

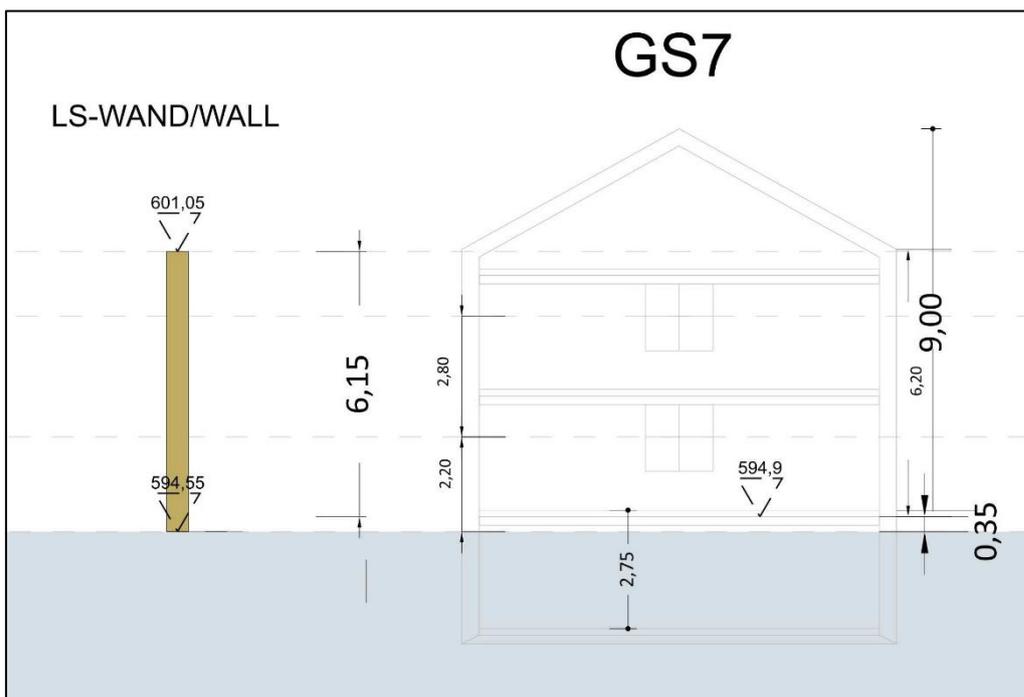
Durch die Höhenfestsetzung (und die zulässige GRZ in den Bereichen) wird eine Zwei-Geschossigkeit der Gebäude angestrebt. Um Gebäude mit versetzten Pultdächern nicht zu dominant erscheinen zu lassen, sind versetzte Pultdächer nur zulässig, wenn sich der Versatz in der Mitte der Gebäudetiefe befindet.

Festsetzungskonzept

Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK)

Durch die Festsetzung einer ROK soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die ROK wird sowohl für das Hauptgebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt.

Grundprinzip des Höhensystems war bereits im Entwurf die Bezugnahme auf die Berechnungshöhen aus der schalltechnischen Untersuchung: Durch die 6,5 m hohe Schallschutzwand wird gewährleistet, dass an den Immissionsorten der geplanten Gebäude die relevanten Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Dies ist bis zu einem Abstand von ca. 80 m Richtung Osten erforderlich. Dabei geht die schalltechnische Untersuchung davon aus, dass sich die Immissionsorte (Berechnungsorte) vor der Mitte des geöffneten Fensters befinden. Konkret wird zu Grunde gelegt, dass die Fenstermitte im Erdgeschoss maximal 2,2 m über der Geländeoberkante (GOK) und die Fenstermitte im 2. Obergeschoss maximal 2,8 m darüber, also insgesamt maximal 5,0 m über der GOK liegen. Nachfolgende Abbildung skizziert diesen Zusammenhang anhand des Grundstückes GS7 beispielhaft.



Insofern stehen die Höhenfestsetzungen der ROK-Höhen in direktem Zusammenhang mit der einzuhaltenden Schirmhöhe der Schallschutzwand. Bei einer Geländeoberkante von 594,55 m ü. NN plus der erforderlichen 6,50 m Höhe der Wand ergibt sich in dem Beispiel eine Schirmhöhe der Schallschutzwand von 601,05 m ü. NN. Dieser Wert entspricht der maximalen Wandhöhe der geplanten Gebäude um zu gewährleisten, dass sich die Fenstermitte mit ausreichend Abstand unterhalb der Schirmhöhe befinden und so die maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden. Da die maximalen Wandhöhen im Bebauungsplan bei 6,20 m festgesetzt sind, werden beim Beispiel-Grundstück die Richtwerte dann eingehalten, wenn die ROK maximal bei: $(594,55\text{m} + 6,50\text{m})$ abzüglich 6,15m, d.h.

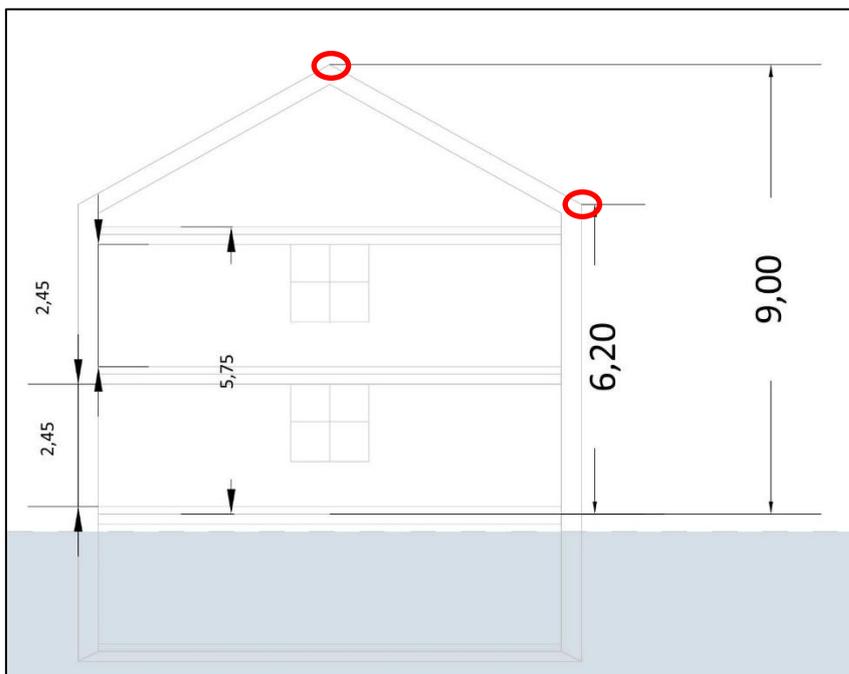
Festsetzungskonzept

bei 594,9 m liegt. Anders ausgedrückt: die ROK der geplanten Gebäude darf maximal 0,35 m über der jeweiligen Gelände- bzw. Fußhöhe der Schallschutzwand liegen.

Diesen Grundgedanken umsetzend, werden im Bebauungsplan die ROK-Höhen in Bezug auf die Schallschutzwand, für jedes einzelne Grundstück in m ü. NN festgesetzt. Die im Bebauungsplan hinweislich aufgenommen Höhen des natürlichen Geländes gewährleisten dabei, dass der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhen bei allen Grundstücken ausreichend bestimmt ist.

Durch die individuell bestimmten ROK-Höhen ist gewährleistet, dass die tatsächlichen jeweiligen Schirmhöhen der Schallschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination (s. Immissionsschutzfestsetzung 1) eingehalten werden und die Wirksamkeit der Immissionsschutzmaßnahme garantiert ist.

Bemessung der First- und Wandhöhen



Die Firsthöhe wird ab Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First gemessen. Die Wandhöhe ergibt sich ab der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (ROK) bis Oberkante Dachhaut traufseitig. In der vorangestellten Abbildung sind die Bezugspunkte beispielhaft zu sehen.

Höhenbezugspunkt und Schirmhöhe Immissionsschutzfestsetzung 1

Die in der Immissionsschutzfestsetzung 1 festgesetzte, 6,5 m hohe Schallschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination muss die in der Planzeichnung eingetragenen Endhöhen von 600,0m ü. NN (Süden) bzw. 601,5m ü. NN (Norden) einhalten. Auf die gesamte Länge fällt das Gelände um ca. 1,5 m Richtung Norden ab. Da dieser Geländeabfall jedoch nicht linear erfolgt, wird durch die Vorgabe absoluter Höhenwerte nur an den Enden und den textlichen Zusatz, dass zwischen diesen Höhen die Höhe der Schallschutzwand zu interpolieren ist, erreicht, dass ein kontinuierlicher Aufbau der Schallschutzwand erfolgt.

Höhenbezugspunkt Immissionsschutzfestsetzung 2

Um Immissionsschutzkonflikte auszuschließen sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in der 3. Geschoßebene unzulässig. Dabei wird von einer lichten Raumhöhe von bis 2,45 m ausgegangen. Demzufolge beginnt die 3. Geschoßebene bei 5,75 m, gemessen ab der ROK (s. vorangegangene Abbildung). Dadurch wird selbst bei der Realisierung von größeren lichten Höhen des Erdgeschosses bzw. des 1. Obergeschosses ein Immissionsschutzkonflikt ausgeschlossen.

8.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gem. den Festsetzungen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m mit untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ausgenommen sind die Flächen zur Ortsrandeingrünung. Es ist darauf zu achten, dass in den Einmündungen die gemäß EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) vorgegebenen Sichtfelder freigehalten werden. Um „Wildwuchs“ zu vermeiden, darf maximal ein Nebengebäude pro Bauparzelle errichtet werden.

8.4 Verkehrsflächen und Erschließung

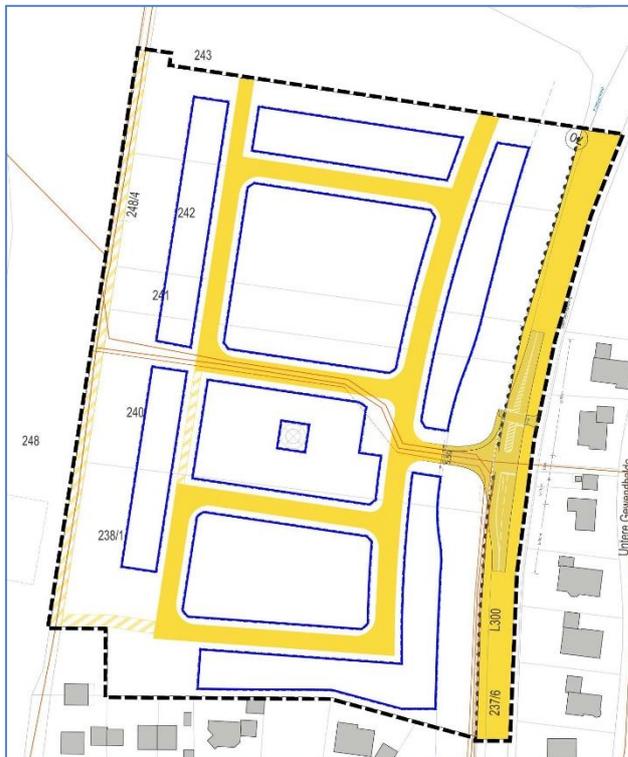


Abbildung 6: Erschließung Baugebiet „Mönchsroth“

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 300, die von Nord nach Süd am östlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, weshalb der Neuanschluss in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden mittels einer Linksabbiegerspur zu erfolgen hat (Typ LA 3 mit integrierter baulicher Querungshilfe bzw. Bedarfsampel für den Fußgänger- und Radverkehr). Mit Realisierung einer baulichen Querungshilfe/Bedarfsampel kann dabei die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h ab dem in dem Plan eingezeichneten Punkt reduziert werden.

Westlich der L 300 verläuft im südlichen Bereich ein Abwasserkanal, der in einer öffentlichen Grünfläche verbleibt. Im weiteren Verlauf durchquert der Kanal das Plangebiet. Dieser wird im Zuge der Erschließungsplanung teilweise verlegt. Ebenso werden die beiden, das Plangebiet querenden, Wasserleitungen verlegt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringerschließung, die durch eine Querverbindung unterteilt ist und die Anbindung der inneren Quartiere gewährleistet. Um einer möglichen zukünftige Erschließung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Fläche nicht entgegenzuwirken und dies nach Außen zu signalisieren, werden die Straßen nach Norden bis zur Grenze des Plangebietes weitergeführt.

Mit der Breite von 7,0 m bzw. 8,0 m in Teilen bietet diese äußere Erschließungsfläche Spielraum für eine ansprechende Gestaltung des späteren Straßenraumes im Rahmen der Erschließungsplanung.

Festsetzungskonzept

Zusätzlich zu dem Straßenraum, können Fußgänger und Radfahrer die parallel verlaufenden Birkenstraße über eine Anbindung im Süden erreichen.

8.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht eine intensive Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit einheimischen Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen vor. Pro angefangene 450m² Bauparzelle ist mind. ein heimischer Laubbaum bzw. ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Die Gemeinde stellt innerhalb des öffentlichen Raumes durch die Pflanzung einer lockeren dornen- und beerenreichen Feldhecke entlang des Ortsrandes im Norden eine wirksame Ortsrandeingrünung her.

Entlang der L 300 wird eine straßenbegleitende Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird die festgesetzte Durchgrünung innerhalb des Projektgebietes unterstützt und die Funktion des Ortsrandes als Grünzug sichergestellt. Die Bebauung fügt sich somit im Sinne des Landschaftsbildes und fernwirksam harmonisch in die Landschaft ein.

Im Westen erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, wodurch eine trennende Wirkung zu dem angrenzenden Geh- und Radweg sowie dem Holzbetrieb erzielt wird. In diesem Bereich ist auch die Lärmschutzwand geplant.

Ferner erfolgt die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes, wodurch eine Auflockerung der Bebauung erzielt werden soll.

Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Versickerung oder die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie dazu benötigte bauliche Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung zulässig.

8.6 Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Grundstücks Nr. 5 verlaufen Bestandskanäle. Um die Zugänglichkeit im Falle von Wartungsarbeiten zu sichern, wird in Verlängerung zur Verkehrsfläche eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch wird die Anbindung des Baugebietes an die kommunale Kanalisation möglich. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen sind zum Schutz des Kanals nicht zulässig.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche erfolgt aufgrund straßenrechtlicher Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 StrG). In einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 300 sind weder Hochbauten noch Garagen und Stellplätze zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Weiterhin erfolgt im Bereich der Grundstücke GS 25, GS28, sowie GS29 die Festsetzung einer Fläche eingeschränkter Bebauung in einem Radius von 5 m um den ehemaligen Bohransatzpunkt des Erdölfeldes „Mönchsroth“. Zwar wurde die Bohrung gemäß den vorliegenden Unterlagen (Abschlussbetriebsplan) verfüllt, jedoch sollte nach Dafürhalten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, der entsprechende Bereich im Idealfall unbebaut und leicht zugänglich sein.

Anzahl an Wohneinheiten

Ein Großteil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzelwohnhaus bzw. max. 2 pro Doppelhaushälfte) im Plangebiet soll vermieden werden, dass zu kleinflächige Wohnungen geschaffen werden, die evtl. nur als Geldanlage / der Immobilienwirtschaft dienen.

9 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

9.1 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 Bauwerber 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. Flachdächer und reine Pultdächer werden ausgeschlossen, da diese Dachformen ein uneinheitliches Bild der Dachlandschaft sowie der Gebäudevolumina ergeben würden. Versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich der Versatz in der Mitte der Gebäudetiefe befindet.

Innerhalb des Gebietes sind neben Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 24-45° 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.

Im Osten und Süden des Plangebietes ist zwingend eine Hauptfirstrichtung parallel (Süden) bzw. quer (Osten) der Erschließungsstraße notwendig. Von einer Festlegung einer zwingend einzuhaltenden Hauptfirstrichtung wurde im übrigen Plangebiet zugunsten einer etwas freieren Anordnung durch die Bauwerber abgesehen – dies wird an dieser Stelle im Gemeindegebiet mit teilweise wechselnden Firstrichtungen im Umfeld für vertretbar erachtet.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht-glänzend zugelassen.

Damit die Dachlandschaft möglichst homogen wirkt, werden neben der Regelung der Dachform Mindestvorgaben über zulässige Dachaufbauten bzw. Wiederkehre getroffen. Eine einer effiziente Wohnraumnutzung der Dachgeschosse soll – trotz dieser Regulierungen - ermöglicht werden.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachaufbauten sind, unter Wahrung von Mindestabständen untereinander sowie zur Giebelseite und zum First, ab einer Dachneigung von 26° 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 Gauben unzulässig.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig. Photovoltaikanlagen dürfen ferner nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%), um insbesondere Wasserinsekten nicht in der Eiablage zu stören. Dies ist z.B. möglich, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline.

9.2 Weitere örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

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 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.

Bodenmodellierung

Zur Vermeidung von Höhensprüngen sind Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten, mit Ausnahme des gekennzeichneten TG Bereichs, sind nicht erlaubt. Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit bis 50 m² mind. 1 oberirdischer Stellplatz, Wohneinheiten ab 50 m² min. 2 oberirdische Stellplätze nachzuweisen. Vor den Garagen bzw. Carports ist dabei gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0m einzuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Um einer übermäßigen Versiegelung von Flächen entgegen zu wirken, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Naturschutzfachliche Belange

Einfriedungen

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Mauern und Gabionen zulässig. Hecken zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,50m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, die nicht in den öffentlichen Raum wirken, werden nicht geregelt, hier gilt das Nachbarrecht. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Rot an der Rot ist, ein einheitliches dörflich geprägtes Ortsbild zu erhalten.

10 Naturschutzfachliche Belange

Die Gemeinde Rot an der Rot plant das Allgemeine Wohngebiet „Mönchsroth“ zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13b mit § 13a, Abs. 2 Satz 1). Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig geprüft.

Artenschutz

Am 18.06.2018 wurde durch LARS consult eine Relevanzbegehung durchgeführt, um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und adäquat darauf eingehen zu können. Der Untersuchungsraum mit einer Größe von ca. 4,5 ha besteht aus Intensivgrünland. Entlang der westlich parallel verlaufenden Birkenstraße befindet sich ein dichter Gehölzsaum.



Abbildung 7: Blick Richtung Norden

Östlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich Einzelgehölze in Privatgärten, nördlich über der L 300 ist eine dichte, mehrreihige Gehölzanpflanzung (Mischbestand). Somit ist der Großteil des Untersuchungsraums von mehr oder minder dicht stehenden Gehölzen sowie Wohnbebauung umrahmt.

Zusammenfassend lässt sich folgendes Fazit aus der Relevanzbegehung ziehen:

Naturschutzfachliche Belange

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten und Artengruppen nachgewiesen. Der Gehölzbestand westlich des Untersuchungsgebiets entlang der Birkenstraße kann diversen Vogelarten als Bruthabitat dienen, da dieser jedoch nicht entnommen werden soll, ist nicht mit einer Störung zu rechnen. Es wurden keine ein- und ausfliegenden Greifvögel beobachtet und keine Horste festgestellt. Zudem ist der Untersuchungsraum von einer starken Kammerung geprägt, so dass auch ein Vorkommen der Feldlerche ausgeschlossen werden kann. Der Geltungsbereich selbst weist somit keine für saP-relevante Arten und Artengruppen geeignete Habitatstrukturen auf. Eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ist demnach nicht zu erwarten.

Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsraumes liegen weder Schutzgebiete nach dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet, etc.) noch Gebiete nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten. Siehe hierzu auch die FFH-Vorprüfung vom 12.03.2020. Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsraumes.

Das Untersuchungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Iller-Rottal (Schutzgebietsnummer 4.26.007, Novellierung am 16.10.2021 in Kraft getreten).

Geologie / Boden

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) quartäre fluvioglaziale Kiese und Sande. Aus dem Auenehm, z.T. über würmzeitlichem Hochflutlehm über sandig-kiesigen Flussbettablagerungen hat sich ein mittel- bis tiefgründiger Auengley gebildet.

Der Boden im Geltungsbereich weist eine „hohe“ (3.0) Eignung als Standort für die natürliche Vegetation auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit „mittel“ (2.0), die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit „mittel bis hoch“ (2.5) und die Filter- und Pufferfunktion als „mittel“ (2.0) eingestuft. Die Nutzbare Feldkapazität ist mit einem NFK - Wert von 120 - 180 mm „mittel bis hoch“.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen Auswirkungen durch die anlagebedingte Versiegelung und Überbauung sowie die baubedingte Umlagerung von Böden, woraus ein Verlust bzw. eine Störung der natürlichen Bodenfunktionen resultiert. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als

Erschließung

möglich reduziert wird (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Wasser

Die Schutzgüter Wasser (keine Oberflächengewässer im Plangebiet) und Klima / Luft sind vom Vorhaben kaum betroffen, hier werden zudem ebenfalls entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (z. B. angestrebte Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone).

Kultur- und Sachgüter

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld.

Immissionen

Hinsichtlich des Lärms weist der Geltungsbereich bereits eine durch Lärmimmissionen bedingte Vorbelastung auf. Dies ist v.a. auf die direkt östlich des Geltungsbereiches gelegene Landstraße L 300 sowie das angrenzende Holzwerk westlich des Gebietes. Zur Gewährleistung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen werden daher sowohl aktive als auch passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Landschaftsbild

Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keinen nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Zudem ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

11 Erschließung

Wasser

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Rot an der Rot angeschlossen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, vor Ort versickert werden. Sollte die dezentrale Versickerung nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser zentral erfasst, ggfs. behandelt und in die kommunale Kanalisation bzw. ein Gewässer eingeleitet werden.

Stromversorgung

Flächenbilanzierung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung und Winterdienst

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgung des Landkreises Biberach. Wertstoffe werden gesammelt und von Verwertungsunternehmen abgeholt. Der Winterdienst erfolgt durch den örtlichen Schneeräumdienst.

Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

12 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
Verkehrsflächen	10.522	23,0 %
- davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.185	
- davon öffentlicher Rad- und Fußweg	1.337	
Öffentliche Grünfläche	4.805	10,5 %
Private Baugrundstücke	30.380	66,5
Gesamtfläche Geltungsbereich	45.707 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung