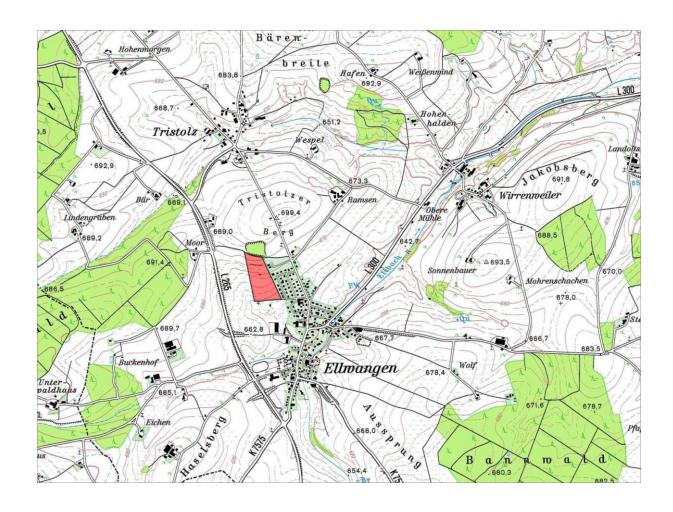
# Gemeinde Rot an der Rot

# Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV", Ortsteil Ellwangen, nach §13b BauGB

Entwurf | Stand: 31.05.2021

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





# **GEGENSTAND**

Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV", Ortsteil Ellwangen, nach §13b BauGB Entwurf | Stand: 31.05.2021

#### **AUFTRAGGEBER**

Gemeinde Rot an der Rot

Klosterhof 14

88430 Rot an der Rot

Telefon: 08395 9405-0 Telefax: 08395 9405-99 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

Christian Wandinger

Dipl.-Geograph, Stadtplaner

www.lars-consult.de Seite 2 von 41



# **INHALTSVERZEICHNIS**

Α	Satzung (BauGB)	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	11
В	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO	) 15
1	Präambel	15
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	17
С	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB	22
3	Übergeordnete Vorgaben	22
4	Standort und städtebauliches Konzept	26
5	Festsetzungskonzept	28
6	Konzept der Örtlichen Bauvorschriften	33
7	Naturschutzfachliche Belange	35
8	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	41
9	Flächenverteilung	41

www.lars-consult.de Seite 3 von 41



# 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 "Berg IV" 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 zusammenfasssenden 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 Grundstücke mit den Flurnummern: 114, 114/2, 115/1-2, 115/5-6 bei einer insgesamten Fläche von ca. 4,3 ha. Er ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV" 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 Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- 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).

www.lars-consult.de Seite 4 von 41

Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV", Ortsteil Ellwangen, nach §13b BauGB Entwurf | Stand: 31.05.2021





- 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 (GBI. S. 1233, 1250).

# Ausfertigungsvermerk

Textteil und dem zeichi	• •	ordnung "Berg IV", bestehend aus dem , dem Gemeinderatsbeschluss	
Rot an der Rot,	den	D" D b.	
		Bürgermeisterin Irene Brauchle	
In-Kraft-Treten			
Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV" 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	

www.lars-consult.de Seite 5 von 41



# 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



# Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Berg IV" (s. Planzeichnung)

# 2.1 Art der baulichen Nutzung

WA

# Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6renden 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

GRZ 0,30

# maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,30

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

 $WH_{max} = 665,7 \text{ m}$ 

#### Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 665,7 m ü. NN

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe zulässig.

www.lars-consult.de Seite 6 von 41



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<sub>max</sub> = 668,5 m

#### maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m ü. NN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 668,5 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



#### 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)



#### nur Einzelhäuser zulässig

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



# Einzel- und Doppelhäuser 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: drei

www.lars-consult.de Seite 7 von 41



Die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte 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 sind jeweils zwei Nebenanlagen 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)

www.lars-consult.de Seite 8 von 41



# 2.5 Grünordnung



# Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerung, Hangwasserschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu gestalten.

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

Eine Versickerung und Maßnahmen zum Hangwasserschutz sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



# private 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.

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.

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, BGBI. 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.

www.lars-consult.de Seite 9 von 41



(s. Planzeichnung)



#### Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(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.

# 2.6 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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



#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

(s. Planzeichnung)

www.lars-consult.de Seite 10 von 41



# 3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

# 3.1 Hinweise

	Grundstücksgrenze, Planung (Vorschlag)
GS 1: 750 m <sup>2</sup>	Parzellennummer mit Flächengröße (Vorschlag)
	Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
103	Flurstücksnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
	Bestandsgebäude
659	Höhenlinie
660.69 ⊠	Straßenhöhe (in Planung)
	(in Planung) Sickerfläche

# 3.2 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 Fisher Oversus rebur

Stil-Eiche Quercus robur
Winter-Linde Tilia cordata
Sommer-Linde Tilia platyphyllos

www.lars-consult.de Seite 11 von 41



# 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 mezerum Färber-Ginster Genista tinctoria

Zwerg-Liguster Ligustrum vulgare, Lodense

Bibernellrose Rosa pimipinellifolia Fingerstrauch Potentilla fruticosa

#### Ranker:

Efeu Hedera helix

Wilder Wein Parthenocisuss 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, BGBI. I 1985 S. 2551) gelten.

# 3.3 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

www.lars-consult.de Seite 12 von 41



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-, Schlafund Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel 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.

#### Baugrund

Es wird geraten, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Flurstücke durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten (auch im Hinblick auf die Hangzugwassersituation) entsprechend anzupassen.

#### **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.

www.lars-consult.de Seite 13 von 41



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.

# Hangwasser/ Starkregen

Im Allgemeinen muss bei der Erschließung des Baugebiets, sowie beim Ausheben einzelner Baugruben auf den jeweiligen Bauplätzen mit dem Auftreten größerer Mengen an Hangzugwasser gerechnet werden. Dies ist besonders nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen der Fall. (s. Baugrundgutachten BauGrund Süd vom 01.02.2021).

Darüber hinaus ist aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie wild abfließendes Oberflächenwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind 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.

#### Plangenauigkeit

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.

www.lars-consult.de Seite 14 von 41

Präambel



# 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 "Berg IV" gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen	Teil des Bebauungsplanes "Berg
IV" des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom	. Der Lageplan ist Bestandteil die-
ser Satzung.	

# Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der 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 (GBI. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).
- 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 (GBI. 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.

www.lars-consult.de Seite 15 von 41

Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV", Ortsteil Ellwangen, nach §13b BauGB Entwurf | Stand: 31.05.2021 Präambel



Ausfertigungsvermerk				
Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV" bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vomdem Gemeinderatsbeschluss vomzu Grunde lag und diesem entspricht.				
Rot an der Rot, den				
	Bürgermeisterin Irene Brauchle			
In-Kraft-Treten				
Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Berg IV" 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			

www.lars-consult.de Seite 16 von 41



# 2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

# 2.1 Dachgestaltung

SD/WD/ vPD/ZD

#### zulässige Dachformen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Sattel-, Walm-, versetztes Pult- und Zeltdach

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)

DN= 18-45°

# Dachneigung;

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hier: 18 - 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



#### Firstrichtung zwingend

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen von bis zu +-5° 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 +-10° 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)

www.lars-consult.de Seite 17 von 41



Dachdeckung und -farbe gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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 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

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

# Dachaufbauten / Dachgauben

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube
- 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

www.lars-consult.de Seite 18 von 41



Solarthermie und Photovoltaikanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei geneigten Dachflächen (SD, WD, vPD, ZD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen. Eine Aufständerung ist unzulässig.

Der Mindestabstand zur Gebäudekante der Giebelseiten sowie zum nächstgelegenen First muss mindestens 0,5 m betragen.

Bei Flachdächern sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Decke bis zum höchsten Punkt, zulässig.

# 2.2 Sonstige Bauvorschriften

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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.

Geländemodellierungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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.

Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Einfriedungen

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Sockelmauern sind generell unzulässig.

www.lars-consult.de Seite 19 von 41



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 Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,2 m.

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.

www.lars-consult.de Seite 20 von 41

# C BEGRÜNDUNG

# 1 Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Berg IV" im sog. beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Rot an der Rot verfolgt das Ziel, für jeden Ortsteil Bauflächen in ausreichendem Maß anbieten zu können, um den hohen Bedarf an Wohnraum decken zu können und um den Wegzug gerade der jüngeren Bevölkerung zuvor zu kommen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Ellwangen und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 114, 114/2, 115/1-2, 115/5-6 bei einer insgesamten Fläche von ca. 4,3 ha. Die Lage des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



Abbildung 1:Lage des Geltungsbereiches; in der Mitte der Sammelbehälter der Quelle (unmaßstäblich)

Der östliche Teil des Geltungsbereiches schließt unmittelbar an die Bestandsbebauung entlang der Straßen "Am Berg" und "Sonnhalde" an (Bebauungspläne "Am Berg II" und "Am Berg III"). Nördlich

www.lars-consult.de Seite 21 von 41



eines kleinen Feldweges liegt eine als Wald eingestufte Gehölzfläche. Im Westen und Süden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem verläuft westlich in einer Entfernung von ca. 300 m die Landesstraße 265. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Fensterbauer und ein Baggerbetrieb. Noch weiter südlich existieren eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Pferdezucht-Betrieb.

Das Plangebiet selbst wurde bisher als Wiese (Einsaatgrünland) genutzt und ist unbebaut. Etwa in der Mitte des Geltungsbereiches befindet sich eine gefasste Quelle, deren Quellwasser über ein Rohrleitungssystem einem Sammelbehälter, weiter südlich zugeführt wird. Das Gelände ist im Geltungsbereich stark geneigt und fällt von Nord nach Süd um insgesamt ca. 20 m ab.

# 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. 9.920 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 mit Grünordnung "Berg IV" 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).

www.lars-consult.de Seite 22 von 41



"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 dies "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.

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 hier als Fläche ohne Nutzungszuweisung (weiße Fläche) dargestellt. 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.

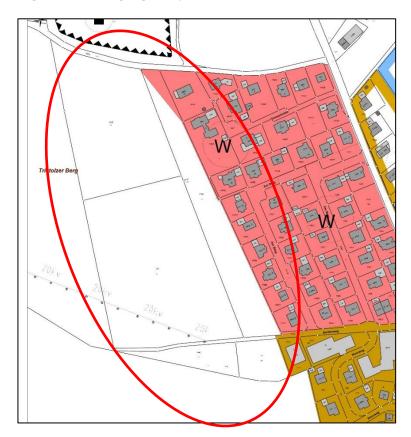


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Plangebietes als Fläche ohne Nutzungszuweisung (unmaßstäblich)

www.lars-consult.de Seite 23 von 41



#### 3.3 Denkmalschutz

Übergeordnete Vorgaben

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.

#### 3.4 Waldabstand

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 112 nördlich des Geltungsbereiches ist als Wald eingestuft. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ist eine Bebauung auch innerhalb des gem. § 4 Abs. 3 LBO normalerweise einzuhaltenden Abstandes von 30m möglich, sofern die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern einen Haftungsverzichtserklärung vereinbart.

Praktisch gesehen ist in Zukunft ohnehin von keiner Gefährdung baulicher Anlagen durch Windwurf oder –bruch auszugehen, da der Wald Anfang 2021 ökologisch umgebaut bzw. an die Folgen klimatischer Veränderung angepasst wurde. Der Waldrand wird nach den Förderrichtlinien vom Land Baden-Württemberg umgestaltet und zeitnah wieder aufgeforstet. Im Rahmen dessen wird ein gestufter Waldrand aus ökologisch hochwertigen Baum- und Straucharten gepflanzt.

# 3.5 Baugrund

An dieser Stelle werden die Ergebnisse des Baugrundgutachtens von BauGrund Süd (01.02.2021) zusammengefasst.

#### Grundwasser

Während den Baugrundaufschlussarbeiten wurde ein Zulauf von Wasser festgestellt. Die Erkundungsergebnisse deuten darauf hin, dass es sich hier um Hangzugwasser handelt, das aderförmig in den sandigen Lagen des Untergrundes in Richtung Tal fließt. Ein zusammenhängender Porengrundwasserleiter ist im Projektareal nicht vorhanden.

Im Projektareal befindet sich eine gefasste Quelle, deren Quellwasser über ein Rohrleitungssystem einem Sammelbehälter, weiter südlich zugeführt wird. Im Zuge der Erschließungsplanung wir oberhalb der Quelle eine Drainage angelegt, um das zufließende Wasser in das Leitungssystem abzuleiten und damit das Baugebiet hiervon frei zu halten.

#### Versickerungsfähigkeit

Die Versickerungsversuche, sowie die durchgeführten Siebungen und die Pumpversuche haben gezeigt, dass die anstehenden Böden im Baugebiet nur über eine geringe Durchlässigkeit verfügen. Von einer Versickerung im Baugebiet wird daher abgeraten.

www.lars-consult.de Seite 24 von 41



#### Geologie

Der Untergrund wird im unterhalb des anstehenden Mutterbodens zunächst von Verwitterungsböden aufgebaut, die sich bis in Tiefen zwischen 1,10 m und 3,60 m u. GOK erstrecken. Die Verwitterungssedimente weisen eine weiche Konsistenz auf und stellen damit einen gering tragfähigen Baugrund dar. An der nördlichen und südlichen Zufahrtsstraße zum Baugebiet, wird der Verwitterungshorizont von anthropogenen Auffüllungen überlagert, die bis in eine Tiefe zwischen 0,50 m und 0,60 m erkundet wurden.

Unterhalb der Verwitterungsdecke folgen die tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse, die sich bis zur Endteufe der jeweiligen Aufschlusspunkte erstrecken. Diese setzen sich aus einer Wechsellagerung von Sanden, Schluffen und Tonen zusammen. Während die sandigen Anteile einen mitteldichten bis dichten Lagerungszustand aufweisen, können die Schluffe und Tone als steif bis halbfest angesehen werden. Damit bildet die Obere Süßwassermolasse einen tragfähigen Untergrund.

Aufgrund der Hanglage der auszuweisenden Fläche ist im gesamten Areal immer wieder mit dem Auftreten von Hangzugwasser zu rechnen, das in den Sandlagen der Oberen Süßwassermolasse bzw. in sandigeren Bereichen des Verwitterungshorizonts auftritt.

#### Gründungsempfehlungen

Das Baugrundgutachten geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Bereiches aus. Da noch keine konkreten Gebäudepläne vorliegen, werden folgende Gründungsempfehlungen getroffen (S. 20ff):

#### Bauwerk ohne Unterkellerung

Nicht unterkellerte Bauwerke können flächig auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden, die auf einem Bodenersatzkörper mit einer Mindestmächtigkeit von d ≥ 0,80 m abgesetzt wird.

Die nicht unterkellerten Bauwerke können alternativ auch auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden, die einheitlich in den mindestens mitteldicht gelagerten Molassesanden bzw. in den steifen bis halbfesten bindigen Molasseböden abzusetzen sind. [...] Aufgrund der variierenden Tiefenlage des tragfähigen Baugrundes (Obere Süßwassermolasse) 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

Bei einer Bauwerksausführung mit Unterkellerung wird die Gründungssohle auf etwa 3,0 m unter GOK angenommen. Damit binden die Untergeschosse auf den höherliegenden Bauplätzen im Norden des Baugebiets voraussichtlich flächig in die mitteldichten bis dichten bzw. mindestens steifen Böden der Oberen Süßwassermolasse ein. [...] Es wird empfohlen, die unterkellerten Neubauten auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen.

www.lars-consult.de Seite 25 von 41



#### Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

#### 3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die südlich und westlich angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres 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.

#### 3.7 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von Süden her über den "Bretterweg" verkehrlich erschlossen. Von Norden her erfolgt die Erschließung über den von der "Biberacher Straße" abzweigenden Feldweg, der im Zuge der Baumaßnahmen ausgebaut und so ertüchtigt wird, dass er den einschlägigen Richtlinien entspricht (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung). Über verkehrsrechtliche Anordnung soll vermieden werden, dass diese Straße als Abkürzung zur weiter westlich verlaufenden L 265 genutzt werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die L 300 bzw. "Roter Straße" sowie die "Zufahrt über die "Wurzacher Straße" auf die L 265. Die Ortschaft Ellwangen ist durch die Buslinie 255 (Ochsenhausen, Rot an der Rot – Memmingen) und die Linie 60 (Bad Wurzach – Ellwangen – Hauerz – Ellwangen – Bad Wurzach) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle "Rathaus" liegt etwa 7 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

# 4 Standort und städtebauliches Konzept

Der Standort zeichnet sich durch seine Ortsrandlage im Nordwesten von Ellwangen sowie seine nach Süden ausgerichtete attraktive Hanglage am "Tristolzer Berg" aus. Als Fortführung der bereits vorhanden Baugebiete (Bebauungspläne "Am Berg II" und "Am Berg III") eignet sich der Bereich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnnutzung.

Im Vorfeld der Planung wurde für den Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt (s. Abbildung). Vor dem Hintergrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten sowie der Ortsrandlage war die Integration der hinzukommenden Bebauung in die Landschaft sowie die Hanglage das vornehmliche Ziel. Dabei soll eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden. Weiterhin wurde Wert darauf gelegt, die bereits vorhandene Fußwegebeziehung der Bestandsbebauung aufzugreifen und Richtung Westen weiterzuführen, mit dem Ziel, das Baugebiet nach außen hin zu öffnen.

www.lars-consult.de Seite 26 von 41





Abbildung 3: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine durchgängige, 6,0m breite Erschließungsstraße mit zwei Zufahrten vor. Diese Erschließungsform reagiert auf die Topographie / Hanglage und den Zuschnitt des Geltungsbereiches. Durch die sich hinaufwindende Straßenführung kann die vorhandene Steigung überwunden und eine effiziente Erschließung ermöglicht werden. Im Süden des Plangebietes ist

www.lars-consult.de Seite 27 von 41

aufgrund der Breite des Geltungsbereiches und der relativ flachen Topographie ein Ringschluss möglich. An den maßgeblichen Stellen sind Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist eine umfangreiche Grünfläche vorgesehen. An dieser Stelle, dem topographisch tiefsten Bereich, ist ausreichend Platz für ein Retentionsbecken, welches die beiden vorhandenen Teiche außerhalb des Geltungsbereiches ergänzt.

Eine von Ost nach West verlaufende Grünachse greift den vorhandenen Durchlass des Bestandsgebietes im Osten auf und führt diese Richtung Westen weiter, um in die freie Landschaft überzugehen. In der Grünachse ist ein Weg vorgesehen, welcher eine Fußgänger- und Radfahrer-freundliche Anbindung an den Ortskern ermöglicht.

Durch die zentrale Grünachse wird das Plangebiet ferner in zwei Abschnitte untergliedert. Im Süden greift die geplante Bebauung die Ausrichtung der Bestandsbebauung auf. Nördlich der Grünachse folgen die Gebäude bzw. die vorgegebene Firstrichtung den Höhenlinien. Die Bebauung sieht vornehmlich Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser vor mit unterschiedlich groß geschnittenen Grundstücken, um ein möglichst breites Spektrum anbieten zu können. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen reichen von 500 m² bis zu 800 m². Ganz im Süden des Geltungsbereiches und damit in dem topographisch tiefsten Bereich, ist die Möglichkeit für zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollten gebündelt und zwischen den Wohngebäuden untergebracht werden, um ein ruhiges städtebauliches Bild zu wahren.

# 5 Festsetzungskonzept

# 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der geplanten Nutzung entsprechend 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 Grundstücke mit Einzelhaus- und

www.lars-consult.de Seite 28 von 41

Doppelhausbebauung 0,30 (Typen 1 und 2) und für die Grundstücke, wo die beiden Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind 0,35 (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 an den Bestand und das städtebauliche Gesamtgefüge ein.

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 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.

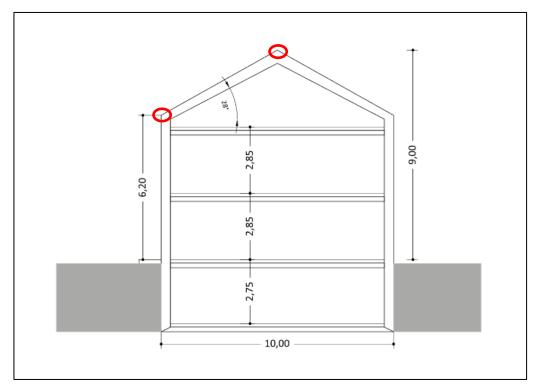


Abbildung 4: Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen

www.lars-consult.de Seite 29 von 41



# 5.3 Bauweise und Baugrenzen

#### **Bauweise**

Für den Großteil der Grundstücke sind Einzelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig. Nur für die Grundstücke, auf denen auch Doppelhäuser errichtet werden können, sind auch Doppelhaushälften 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 bzw. 2 pro Doppelhaushälfte) wird das Entstehen von Mehrfamilienhäusern vermieden. Nur auf den hierfür vorgesehenen Grundstücken wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 erhöht.

#### Baugrenze

Im Plangebiet 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. Nur im Südosten, wo die geplante Bebauung an den Bestand angrenzt, rückt die Baugrenze 5 m von den Flurstücksgrenzen der Bestandsbebauung ab, um die nachbarschaftlichen Belange des Bestandes zu berücksichtigen. Im Norden kann darauf verzichtet werden, da zwischen der geplanten Bebauung und den Bestandsgebäuden zwei Flurstücke liegen, (115/5-6) welche sich in Besitz der Anlieger befinden.

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, dürfen maximal zwei Nebenanlagen pro Bauparzelle errichtet werden.

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

www.lars-consult.de Seite 30 von 41



#### 5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung erfolgt über eine Straße, deren Regelquerschnitt von 6,00 m die reibungslose Befahrung durch dreiachsige Fahrzeuge (z.B. Lieferverkehr, Müllentsorgung) gewährleistet.

# 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 östlich angrenzenden Baugebiet sowie im Süden des Geltungsbereiches werden öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerung und Hangwasserschutz festgesetzt. Hierdurch soll eine Fußwegebeziehung zum Ortskern und zur offenen Landschaft geschaffen werden. In der Grünfläche sind Versickerungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser (Hangzugwasser) vorgesehen und zulässig.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung im Westen des Geltungsbereiches dient als Puffer zu den angrenzenden Wiesen. Der Bereich ist als extensive Grünfläche zu entwickeln und von Bebauung freizuhalten. Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Hangwasser sind 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.

# 5.6 Immissionsschutz

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erstellt (siehe schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Berg IV", em plan, Bearbeitungsstand 5/2021). Es waren die Verkehrsgeräusche zu ermitteln, welche aus der nahegelegenen L 265 auf das Plangebiet einwirken. Weiterhin waren die gewerblichen Nutzungen vor dem Hintergrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu erfassen und zu beurteilen.

www.lars-consult.de Seite 31 von 41

#### Verkehr

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, tagsüber von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten werden.

Zur Tagzeit ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A), zur Nachtzeit sind Pegel von bis zu 42 dB(A) zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz werden daher nicht erforderlich.

#### Gewerbe

Die Ermittlung der Schallimmissionen aus der Maschinenhalle des südlich gelegenen Baggerbetriebes zeigt, dass sowohl im Regelbetrieb als auch in den Nächten mit Winterdienst die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis wurde anhand einer detaillierten Prognose nach Punkt A 2.3 des Anhangs zur TA Lärm geführt.

Insgesamt werden daher sowohl vor dem Hintergrund der Schallimmissionen aus Straßenverkehr als auch mit Blick auf die bestehende gewerbliche Nutzung keine Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich.

#### Luftreinhaltung

Neben der Schalltechnischen Beurteilung wurde eine lufthygienischen Einwertung der südlich benachbarten Pferdehaltung vorgenommen. Dabei wird von 80 Pferde in Offenstallhaltung ausgegangen. Im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung sind folgende Parameter zu Grunde zu legen:

- Die Pferde halten sich tags und nachts im Freien auf.
- Bei zeitweiliger Unterstellung der Pferde in den Stallungen weist dieser Umstand bauartbedingt (Offenstall) keine wesentliche Geruchsminderung auf.
- Es handelt sich durchweg um Pferde mit einem Alter von über 3 Jahren, was der maximal denkbaren Geruchsemission entspricht.
- Minderungsfaktoren für die Hedonik, wie in Bayern üblich, werden nicht in Ansatz gebracht.
- Der bestehende Tierbestand ist auch das, was genehmigt wurde, d. h. es gibt keinen Bescheid, dass höhere Tierzahlen zulässig wären.

In dem Fall ist abzuprüfen, welche Geruchsstundenhäufigkeiten sich am Südrand des Bebauungsplangebiets maximal ergeben. In dessen Tiefe nimmt mit zunehmendem Abstand ohnehin die Geruchsbelastung ab. Zulässig sind in (allgemeinen) Wohngebieten 10 % Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie).

Die erste Berechnung mittels Austal G kommt zu dem Ergebnis, dass in erster Näherung in 75 m Abstand vom Zentrum der nördlichen Auslauffläche die Einhaltung von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten sind. Der Abstand beträgt allerdings 180 m zum Rand des Planungsgebiets. Insofern die o. a. Randbedingen zutreffen, sind aus der Pferdehaltung keine relevanten Geruchsbelastungen im Planungsgebiet zu erwarten.

www.lars-consult.de Seite 32 von 41



# 5.7 Sonstige Festsetzungen

#### Niederschlagswasser

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Umgang mit dem Niederschlagswasser noch nicht exakt fest, weshalb dieser erst im Rahmen der momentan noch nicht abgeschlossenen Erschließungsplanung berücksichtigt werden kann. Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Die Baugrunduntersuchung (BauGrund Süd vom 21.01.2021) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die sickerfähigen Bodenschichten begrenzt sind. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück tatsächlich nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Im Bebauungsplan wird bereits im südlichen Teil Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche vorgehalten, auf welcher eine Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Damit ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgezeigt, dass die Entwässerung grundsätzlich bewältigbar ist. Eine tiefergehende Vorplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### 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.

# 6 Konzept der Örtlichen Bauvorschriften

# **Dachgestaltung**

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Die Bestandsgebäude im Osten weisen vor allem Satteldächer als auch vereinzelt Walm- und Pultdächer auf. Aufgrund dieser Dachformen im Bestand als auch, um die individuellen Vorstellungen der Bauwerber zu ermöglichen, sind neben Satteldächern auch Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer bei einer Dachneigung von 18 -45° zulässig. um. Die Dachdeckung ist in einem Spektrum von roten bzw. rotbraunen sowie grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend möglich. 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 an dem vorhandenen Gelände und dem Straßenraum. Abweichungen von bis zu 10° 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

www.lars-consult.de Seite 33 von 41



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.

#### Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

In dem neuen Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg, welches seit dem 31.07.2020 gültig ist, sind gem. § 21a NatSChG Schotter- und Steingärten grundsätzlich ausgeschlossen. In der Bauvorschrift zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Schotter- und Steingärten jedoch differenzierter geregelt (bis 2 m² als Gestaltungselement zulässig). Zumal § 21a NatSChG explizit fordert, darauf hinzuwirken, dass Gartenflächen vorwiegend zu begrünen sind.

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.

#### 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 1,2 m reduziert und ergänzend hierzu die Mindestbreite eines Rücksprunges (1,50 m) festgesetzt.

In der nachfolgenden Skizze ist eine mögliche Geländemodellierung abgebildet:

www.lars-consult.de Seite 34 von 41

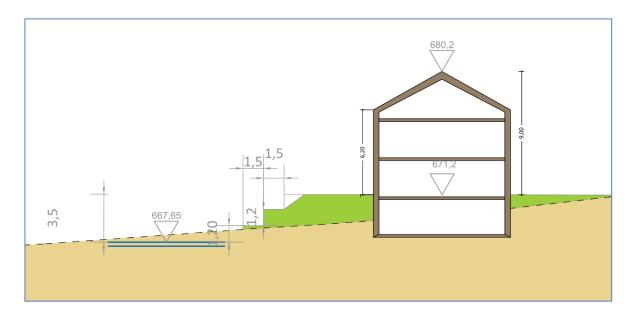


Abbildung 5:Beispiel einer abgestuften Geländemodellierung

#### 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. Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig.

#### 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 "Am Berg IV" 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.

www.lars-consult.de Seite 35 von 41



#### Mensch

Zwar liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Rot an der Rot, allerdings ist der Freizeitwert aufgrund der Lage und der landwirtschaftlichen Nutzung nur gering. 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 bereits bestehenden Straßen (von Süden über den "Bretterweg"; Von Norden über den von der Biberacher Straße abzweigenden Feldweg) erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten. Lediglich im Süden des bestehenden Wohngebietes "am Berg" kann es zu einem leichten Anstieg der Verkehrszahlen kommen, was aber hinsichtlich des Betriebs der beiden ansässigen Unternehmen zu vernachlässigen ist.

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. 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. Von der 300 m westlich gelegenen Staatsstraße 265 und den südlich gelegenen Betrieben (Baggerbetrieb, Fensterbauer) kann es zu gewissen Lärmemissionen, durch den Pferdehof zu Geruchsemissionen kommen. Wie die zwischenzeitlich erfolgten schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen jedoch ergeben haben, ist mit keinen Überschreitungen der entsprechenden Richtwerte zu rechnen.

Blickbezüge vom Plangebiet bestehen vor allem in Richtung Süden zu den Pferdekoppeln, dem Kirchturm von Ellwangen und in Richtung Bad Wurzach. Vom Feldweg im Norden des Geltungsbereichs aus hat man eine sehr gute Fernsicht in Richtung Süden, hier wurde auch eine Bank aufgestellt. Die Fernsicht wird durch den Bau von Wohnhäusern auf einem Teilstück des Weges versperrt, im weiteren Verlauf des Feldwegs in Richtung Westen wird aber keine Beeinträchtigung verursacht und der Freizeit- und Erholungswert bleibt in diesem Bereich bestehen.

Südlich des Geltungsbereichs bestehen Grundstücke zur privaten Freizeitnutzung mit Fischteichen sowie die Koppeln des Pferdezuchtbetriebs. Diese werden aber durch die gegenständliche Planung nicht berührt.

#### Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platten und dort zur Naturraum-Untereinheit "Riß-Aitrach-Platten".

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und auch keine Natura-2000-Gebiete Auch befinden keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) innerhalb des Plangebiets. Im näheren Umfeld gibt es folgende Biotope (mit Angabe der Entfernung zum Geltungsbereich):

www.lars-consult.de Seite 36 von 41



- 450 m südöstlich: 180254260203 Feldgehölze um Ellwangen und Wirrenweiler
- 700 m nördl., 750 m nordöstlich: 180254260218 Feldgehölze bei Hafen und Tristolz



Abbildung 6: Lage der angrenzenden amtlich kartieren Biotope, Pink: Biotop, Rot: Geltungsbereich

Eine negative Beeinflussung dieser Biotope aufgrund der zukünftigen Nutzung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Entfernung, der bereits bestehenden Nutzung und des geringen Veränderungsgrades ausgeschlossen werden.

Im Zuge einer Relevanzprüfung bezüglich wertgebender Arten erfolgte eine Abfrage der allgemein zugänglichen Umweltdaten im online Kartendienst des LUBW, des Informationssystems Zielartenkonzept des LUBW sowie eine Vor-Ort Begehung durch LARS consult am 14.02.2020.

Das Untersuchungsgebiet stellt für keine Artengruppe ein essenzielles Nahrungshabitat, jedoch ist die Fläche als Habitat für die Artengruppen/Arten Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer nicht auszuschließen. Zudem besitzt die Fläche besonders im nördlichen Bereich eine recht hohe Strukturvielfalt (heimische Sträucher und Hecken sowie Altgras – und Ruderalvegetation). Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Artenschutz bewerten und gegebenenfalls Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festlegen zu können, ist eine gezielte Erfassung der Brutvogelarten sowie der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers im Vorfeld durchzuführen.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches 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.

www.lars-consult.de Seite 37 von 41



Durch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Regelungen zur Freiflächengestaltung (min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche, Unzulässigkeit ortsfremder Ziergehölzhecken (z.B. Thuja)) können künftig wieder Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.

#### Boden und Fläche

Der Untersuchungsraum ist gemäß Bodenübersichtskarte 1:200.000 (Quelle: maps.lgrb-bw.de) den "Parabraunerden und Pseudogleyen aus Geschiebemergel" zuzuordnen. Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten des Untersuchungsgebietes ist eine hohe Bodenfruchtbarkeit angegeben (lgrb.de). Durch den hohen Lehmgehalt und die Mittel- bis Tiefgründigkeit der Böden ist die Filterund Pufferfunktion hoch. Insgesamt sind die Bodenfunktionen mit mittel bis hoch (2,67) einzustufen. Eine gewisse Vorbelastung besteht jedoch infolge der landwirtschaftlichen Nutzung (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung von Böden). Böden mit besonderer Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation sowie Moorböden sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

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 0,30 - 0,35) geringgehalten wird.

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. Im Bebauungsplan werden außerdem Bauvorschriften zu Geländemodellierungen formuliert, Abgrabungen und Aufschüttungen sind demnach nur in begrenztem Maß zulässig.

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.

Das Baugrundgutachten von BauGrund Süd vom 01.02.2021 geht von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Bereiches aus. Nicht unterkellerte Bauwerke können demnach flächig auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden, die auf einem Bodenersatzkörper mit einer Mindestmächtigkeit von d ≥ 0,80 m abgesetzt wird. Alternativ ist auch die Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten möglich, wobei dringend empfohlen wird, dafür bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen, um die tatsächlichen Untergrundverhältnisse auf den jeweiligen Bauplätzen zu überprüfen. Bei einer Bauwerksausführung mit Unterkellerung wird empfohlen, die unterkellerten Neubauten auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen.

www.lars-consult.de Seite 38 von 41



#### Wasser

Naturschutzfachliche Belange

Der Untersuchungsraum ist der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente (GGL)" zuzuordnen. Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung wird analog zum Verlauf des Ellbachs erwartet und damit vermutlich Richtung Norden/Nordosten verlaufen. Detailliertere Informationen zum Grundwasserflurabstand oder auch Grundwasserqualität liegen derzeit nicht vor.

Stillgewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Nordwestlich des Projektgebietes verläuft der Tristolzer Bach, südöstlich der Ellbach. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt entlang dieses Gewässers im Bereich des Untersuchungsraumes gemäß Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht vor.

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete liegen östlich und westlich des Projektgebietes in 300 bzw. 350 m Entfernung zur jeweiligen Grenze des Planungsraumes.

Im Projektareal befindet sich eine gefasste Quelle, deren Quellwasser über ein Rohrleitungssystem einem Sammelbehälter, weiter südlich zugeführt wird. Oberhalb der Quelle wird eine Drainage angelegt, um das Wasser in das Leitungssystem abzuleiten.

Das Bauvorhaben könnte sich in erster Linie auf die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung 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, das Grundwasser oder Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten 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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern, falls das nicht möglich ist, kann es nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden.

#### 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. 14 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.

www.lars-consult.de Seite 39 von 41



Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben nur insofern betroffen, dass die im Projektgebiet gelegenen Ackerflächen zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsflächen zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der relativ geringen Fläche und der Eignung der umgebenden Äcker und Wiesen als Kaltluftproduzenten ist die landwirtschaftliche Nutzfläche im Plangebiet jedoch kein unverzichtbarer Produzent von Kalt- bzw. Frischluft für die angrenzenden Ortsbereiche.

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 (Pflanzung von mehreren Einzelbäumen, Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten) und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

#### Kultur- und Sachgüter

Etwa 200 m südöstlich des Geltungsbereiches liegt unter dem gesamten älteren Dorfkern von Ellwangen ein flächiges Bodendenkmal (ID 99409328\_0, Siedlung aus dem Mittelalter). Es ist aber nicht davon auszugehen, dass dieses durch das Vorhaben berührt wird. Weitere Denkmäler sind weder innerhalb des Plangebiets, noch in seinem näheren Umfeld vorhanden. 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. Die Quellfassung sowie der südlich davon gelegene Sammelbehälter dagegen als Versorgungseinrichtung (ehemalige Trinkwasserversorgung von Ellwangen) schon, dieser wird aber im Zuge der Planungen berücksichtigt. Dazu wird oberhalb der Quelle eine Drainage angelegt, um das Wasser in das Leitungssystem abzuleiten.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Situation sowie der angrenzenden Straßen relativ gut einsehbar und erschlossen. Im Osten wird die Einsehbarkeit dagegen durch die vorhandene Bebauung etwas reduziert.

Insgesamt liegt aufgrund der Lage auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und dem Fehlen von Gehölzbeständen keine besonders hochwertige Bestandssituation hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild vor.

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. Dazu werden Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen, zur Dachgestaltung und zur Durchgrünung des Wohngebietes getroffen.

www.lars-consult.de Seite 40 von 41



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 Wasserversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

# 9 Flächenverteilung

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	32.332	74,3
Öffentliche Verkehrsfläche	4.788	11,0
Öffentliche Grünfläche	6.368	14,6
Gesamt	43.490	100

www.lars-consult.de Seite 41 von 41