

STADT: ERBACH

STADTTEIL: RINGINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „SCHELMENÄCKER – 3. ÄNDERUNG“

Entwurf: 25.06.2025

### 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m.W.v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

Siehe Einschriebe im Plan.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.**

#### **2.3.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.**

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
  - 2.4.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, unter Berücksichtigung von 2.9.3.1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 2.4.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.4.2.3 In den mit NA gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Anbauten an die bestehenden Gebäude – ohne Aufenthaltsräume - zulässig. Die Gebäudehöhe darf die Traufhöhe der bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Die Grundfläche der in den mit NA gekennzeichneten Flächen errichteter Gebäude wird nicht auf die zulässige Fläche gemäß Nr. 2.9.3.1 angerechnet.
  - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den, zu Gunsten der L 241 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

## **2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.6.1 Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.6.2 Straßenausstattung

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

- 2.7 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die im Plan gekennzeichneten Fläche (Lr) ist durch Leitungsrecht zugunsten der Netze BW belastet. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur in eingeschränkter Weise, im Rahmen der VDE-Sicherheitsbestimmungen und im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.
- 2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.9.1 Öffentliche Grünflächen
- 2.9.2 Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der als Freizeit- und Sportgebiet wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen (z. B. Stellplätze, untergeordnete Nebengebäude) zulässig.
- 2.9.3 Private Grünflächen
- 2.9.3.1 Sportanlagen
- Auf der als Sportplatz gekennzeichneten Fläche sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig (z. B. Tennisplatz, Tore, Umfassungsgeländer, Flutlichtanlage, Ballfangzäune, Fahnenmasten, unterirdische Zisterne für Bewässerung etc.). Zudem werden Kunstrasenfußballplätze zugelassen.
- Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind für den Sportbetrieb erforderliche Nebengebäude, die dem Unterhalt (z. B. Geräteschuppen) dienen, zulässig. Die überbaute Fläche aller Nebenanlagen und aller Nebengebäude darf maximal 150 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen.
- 2.9.3.2 Private Grünfläche GP
- Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als private Vegetationsfläche (Streuobstwiese, Blumenwiese o. ä.) zu unterhalten.

## **2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 2.10.1 Entwässerung

Die Entwässerung bestehender Anlagen erfolgt im modifizierten Mischsystem.

#### 2.10.1.1 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Hof-, Park- und Dachflächen ist vor Ort auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### 2.10.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

### 2.10.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen, werden für die bereits umgesetzte Kalthalle aus dem Artenschutzbeitrag des Bio-Büros Schreiber von Juni 2015 die weiterhin Bestand haben übernommen (für Änderungen, Anbauten):

Auf der Ostseite der Kalthalle sind keine Fenster zulässig. Notausgangstüren sind zulässig soweit diese nicht regelmäßig zum Lüften o.ä. geöffnet werden. Beleuchtung Richtung Osten ist zu vermeiden und darf keinesfalls Richtung Wald abstrahlen. Bauarbeiten für den Anbau sind tagsüber (ohne Baubeleuchtung) durchzuführen. Eckverglasung und gegenüberliegende Fenster durch die man „hindurch“ sieht sind zu vermeiden, ansonsten ist Vogelschutzglas zu verwenden (UV-Markierungen oder Senkrechtstreifen). Auf der Ostseite dürfen an Baugerüsten keine Schutzfolien o.ä. angebracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass für den kleinen Anbau eines Lagerraumes kein Monitoring erforderlich ist.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend dem Artenschutzbeitrag des Büros Sieber Consult GmbH vom 05.06.2025 getroffen:

Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Für störungsfreie Wanderbewegungen von Kleintieren durch das Vorhabengebiet nach Baumsetzung müssen errichtete Zäune durchwanderbar gestaltet werden. Ein

Bodenabstand von mindestens 20 cm ist einzuhalten. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.

### 2.10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgender Ausgleich festgesetzt:

Ersatzmaßnahme für den Teilentfall der Biotophecke Nr. 176244251578 mit einer Fläche von 120 m<sup>2</sup>:

Pflanzung einer Hecke entsprechend Pflanzgebot 1, Teilfläche 1a gem. zeichnerischem Teil (pfg 1a) südlich der Kalthalle mit einer Fläche von 180 m<sup>2</sup> (Faktor 1,5).

Ersatzmaßnahme für den Entfall eines Pflanzgebotes südlich der Kalthalle:

Pflanzung einer Hecke entsprechend Pflanzgebot 1, Teilfläche 1b gem. zeichnerischem Teil (pfg 1b) südlich der Kalthalle entlang des Waldrandes mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> (Faktor 1).

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

### 2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1a und 1b) – Hecke als Ersatzpflanzung / Ausgleichsmaßnahme

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit flächigen Gebüschpflanzungen gemäß der Artenliste im Abstand von 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### 2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Gebüschgürtel als Ausgleichsmaßnahme

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer flächigen Gebüschpflanzungen gemäß der Artenliste im Abstand von 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

### 2.11.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume":

Die im Plan mit pfg3 gekennzeichneten Bäume sind gem. Pflanzenliste pfg3 zu pflanzen.

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

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

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sowie die umgrenzten Flächen zum Erhalt der Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese Artgleich zu ersetzen.

## **3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **3.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

3.1.1 Werbeanlagen sind nur als Bandenwerbung entlang der Sportplatzumfassung und als Fahnenmasten zulässig.

3.1.2 Ausnahmsweise können sonstige Werbeanlagen zugelassen werden.

### **3.2 Einfriedungen**

Bei Herstellung einer toten Grundstückseinfriedung sind diese mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm umzusetzen. Mauern und Palisaden sind unzulässig.

### **3.3 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

## **4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3.Änderung“ Ziffer 3.1 bis 3.3 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1 Archäologische Funde**

5.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu



belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

## **5.2 Altlasten**

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

## **5.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

## **5.4 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

## **5.5 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## **5.6 Beleuchtungsanlagen**

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

## **5.7 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

## 6            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3. Änderung“ in Erbach, OT Ringingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3. Änderung“ mit Begründung vom ..... im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Stadt Erbach öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3. Änderung“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung wurde vom .....bis..... im Internet auf der Homepage der Stadt Erbach veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3. Änderung“ jeweils als Satzung beschlossen.

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

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Erbach wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schelmenäcker – 3. Änderung“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Gaus, Bürgermeister

## **7 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom ..... überein.

Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften dem Beschluss des Gemeinderates entsprechen (Authentizität des Planes).

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Erbach

**Gaus, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 25.06.2025