

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „Maiergewand VII“

#### Gemeinde Obermarchtal, Gemarkung Obermarchtal, Alb-Donau-Kreis

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Planzeichnung M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

###### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.2 Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

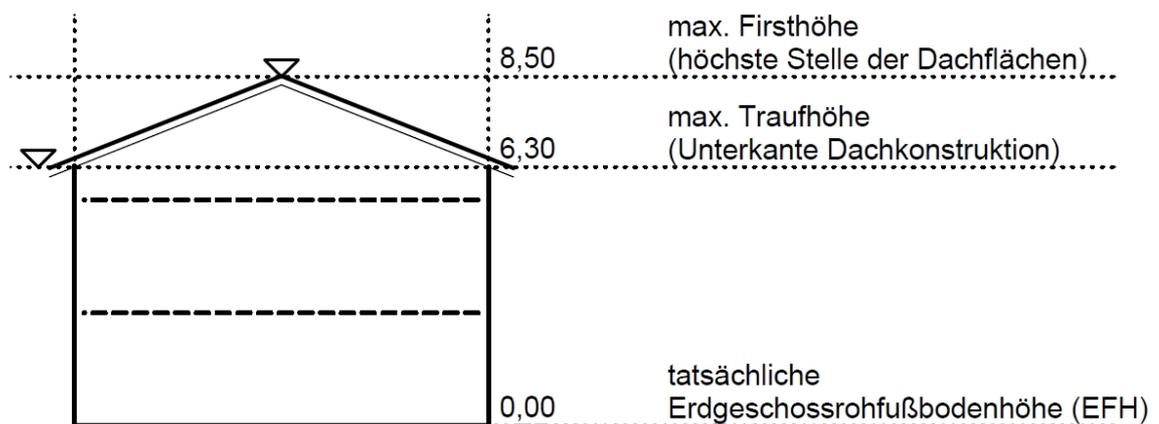
Die Gebäudehöhe ist beschränkt:

TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

FH (Firsthöhe) max.: 8,50 m

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walmdach) bzw. bis zur Höchsten Stelle der Dachflächen (Zeltdach).

**Satteldach / Walmdach / Zeltdach****1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### **1.4 Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagentor ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Grünflächen errichtet ist ein seitlicher Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,50 m einzuhalten.

#### **1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**

##### Teilgebiet WA1

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.

#### **1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

##### **1.7.1 Abstand vom Fahrbahnrand (B 311)**

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten.

Entlang der Außenstrecke ist ein 20 m breiter Streifen von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Der geplante Lärmschutzwall wird von dieser Regelung ausgenommen. Durch den Lärmschutzwall darf der Verkehrsablauf auf dem Parallelweg nicht eingeschränkt werden.

##### **1.7.2 Sichtfelder**

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

#### **1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsanlage (RRB) zuzuführen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

## 1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

### 1.9.1 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall / Versickerung"

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden. Die Böschungsbereiche mit Ausnahme eines drei Meter breiten Streifens am Böschungsfuß entlang der B 311 sind mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand darf 1,50m nicht überschreiten.

Die Nutzung zur oberflächigen Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Führung eines Wirtschaftsweges sind zulässig.

### 1.9.2 Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

### 1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Gebäuden freizuhalten.

#### Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Regenwasserleitung

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

#### Pflanzgebot 1: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück bis 600 m<sup>2</sup> Größe ist ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum mit mindestens 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Baugrundstück über 600 m<sup>2</sup> Größe sind mindestens zwei der genannten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die durch das Pflanzgebot 1 vorgegebene Pflanzung ist in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Folgende Laubbaumarten sind vorrangig zu verwenden:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Berg-Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wild-Birne	( <i>Pyrus pyreaster</i> )
Trauben-Eiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Sommer-Linde	( <i>Tilia platiphyllos</i> )

### **Pflanzgebot 2: Straßenbäume**

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Folgende Baumarten sind hierfür besonders geeignet:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) als Hochstamm  
Baum-Hasel (*Corylus colurna*)  
Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)

### **Pflanzgebot 3: Wildgehölzhecken**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind einreihige, landschaftsgerecht aufgelockerte Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Formschnitte am Siedlungsrand sind nicht zulässig.

Die durch das Pflanzgebot 3 vorgegebene Pflanzung ist in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

#### **1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

#### **1.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der B311 (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen untergliedern sich in

- Lärmschutzwall (aktiver Lärmschutz)
- Lärmpegelbereiche (passiver Lärmschutz)

##### **1.13.1 Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzwall**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist der bestehende Lärmschutzwall um ca. 40 m zu verlängern.

Höhe Lärmschutzwall: 5,0 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Fußbreite Lärmschutzwall: ca. 12,5 m

Abstand der Schirmkante zur Fahrbahnmitte: max. 22,0 m

##### **1.13.2 Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereiche**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2019 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils
	LBP III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In der 1. und 2. Bauzeile entlang der B 311 ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

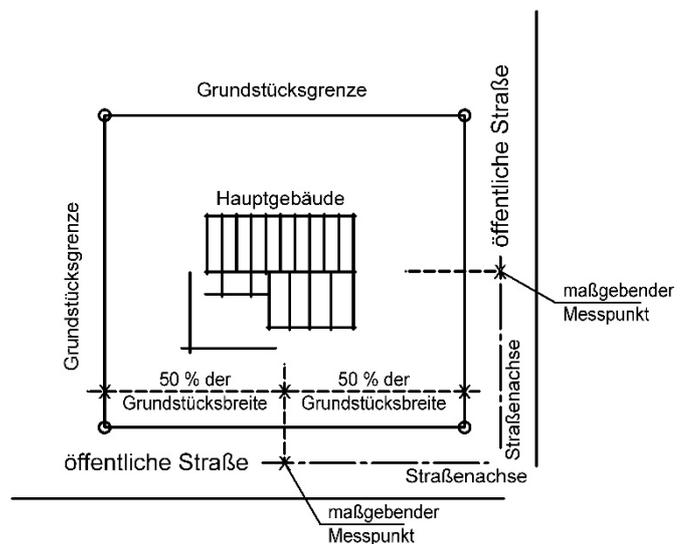
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1943-03 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2019.

**1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



**1.15 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Umweltinformation, menez umweltplanung, vom 05.03.2021) werden vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Herstellung zusätzlicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten für ein Feldlerchenrevier erforderlich.

Die Maßnahme ist durch einen vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

Eine geeignete Maßnahme ist die Aufwertung von Ackerflächen in ihrer ökologischen Funktion als Lebensstätte der Feldlerche durch die Anlage von Ackerbrachen. Diese sind punktuellen Maßnahmen (Lerchenfenster) vorzuziehen, deren Wirkung stark von der Umgebung abhängig sind. Für jedes verlorengegangene Revier ist die Anlage eines Brachestreifens auf einer Fläche von 0,3 ha bei einer Mindestbreite von 10 m erforderlich. Blühstreifen sind an Flurstücksrändern oder mittig innerhalb der Ackerflächen anzulegen, wobei sie nicht mit der Breitseite an frequentierte Feldwege angrenzen dürfen. Zusätzlich ist auf einen Abstand von min. 160 m zu Waldrändern, 120 m zu Baumreihen, Feldgehölzen und Siedlungsrändern sowie 50 Metern zu Einzelbäumen und Straßen zu achten. Der Mindestabstand zwischen mehreren Brachestreifen sollte 45 m betragen. Anzustreben ist, dass die Brachen großräumig einen Anteil von mindestens 5 Prozent der Ackerflächen ausmachen.

Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist gegeben, sobald die Flächen angelegt sind. Die fachlich korrekte Umsetzung der Maßnahme im Gelände ist zu überprüfen.

Die vorgesehene Maßnahme erfolgt auf Flst. 4126 und ist im Übersichtsplan des Bebauungsplans gekennzeichnet. Sie überschreitet mit ca. 4.300 m<sup>2</sup> die Mindestanforderungen und dient sowohl als Nahrungsfläche als auch als Brutplatz für die Feldlerche. Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wurde vor dem Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 2. Hinweise

### 2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### 2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

### 2.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Lösslehm und Dietmanns-Schottern überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösslehms ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.6 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.

Es sind die Richtwerte der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zu berücksichtigen. In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

## 2.7 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.

## 2.8 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 2.9 Dachbegrünung

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine extensive Begrünung von Flachdächern (Garagen, Carports, Nebenanlagen etc.) empfohlen.

## 2.10 Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen

Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Z.B. können Lichtschächte und Kellerabgänge überflutungssicher ausgebildet werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „Maiergewand VII“

#### Gemeinde Obermarchtal, Gemarkung Obermarchtal, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Planzeichnung M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) LBO)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung beschriebene Dachform und Dachneigung gilt nur für Hauptgebäude.

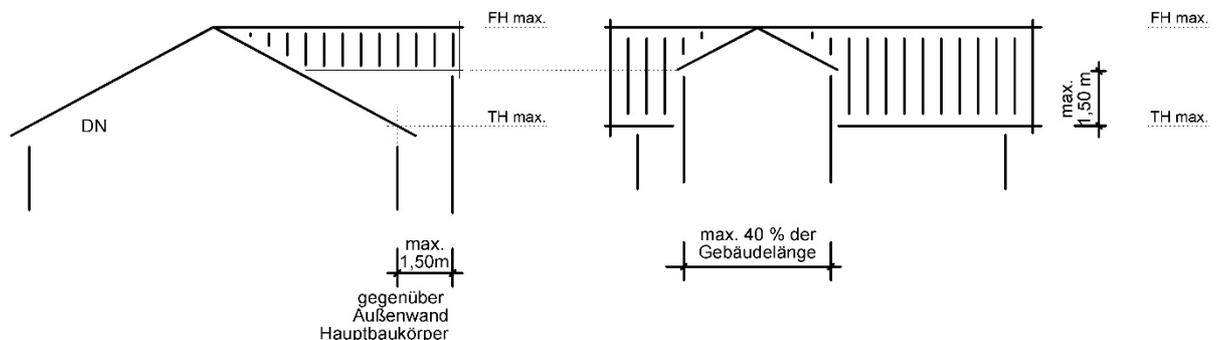
2. **Dachaufbauten** (§ 74 (1) LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst beträgt mindestens 1,00 m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

3. **Quer- und Zwerchgiebel**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



4. **Dachdeckung** (§ 74 (1) LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur aus nicht glänzenden Materialien in dauerhafter roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Färbung erfolgen.

Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

**5. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Der Hellbezugswert von Außenanstrichen (Wert der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird) darf 75 % nicht überschreiten.

**6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Sämtliche Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mindestens einseitig auf der Seite der öffentlichen Fläche zu begrünen. Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Einfriedungen der Grundstücke dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (3) LBO)**

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

**8. Belagsflächen (§ 74 (3) LBO)**

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**9. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Quer- und Zwerchgiebeln
4. Dachdeckung
5. Äußere Gestaltung der Gebäude
6. Einfriedungen
7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
8. Belagsflächen
9. Versorgungsleitungen

Reutlingen, den 27.07.2021

Obermarchtal, den 27.07.2021

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Krämer  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Maiergewand VII“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Maiergewand VII“

## Gemeinde Obermarchtal, Gemarkung Obermarchtal, Alb-Donau-Kreis

---

<b>Aufstellungsbeschluss</b>		10.12.2019
- Öffentliche Bekanntmachung		13.12.2019
<b>Billigungsbeschluss</b>		13.10.2020
- Öffentliche Bekanntmachung		16.10.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		19.10.2020 – 20.11.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		19.10.2020 – 20.11.2020
<b>Auslegungsbeschluss</b>		30.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung		09.04.2021
- Öffentliche Auslegung		19.04.2021 – 21.05.2021
<b>Satzungsbeschluss</b>		
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften		27.07.2021
<hr/>		
Ausgefertigt:	Obermarchtal, den	28.07.2021
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
	Bürgermeister	
Ortsübliche Bekanntmachung		30.07.2021
Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Obermarchtal, den	30.07.2021
	Bürgermeister	