

Gemeinde Untermarchtal
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan **„Freiherr-von-Speth-Straße“**

*Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB*

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

rot = Änderungen gegenüber der Version vom 25.05.2021 (Satzungsbeschluss)

Anerkannt,
Untermarchtal, den

.....
Ritzler, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 07.07.2025



Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – www.ibfunk.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II- geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 als Höchstmaß.

Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. **Bei Flachdachgebäuden beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,25 m.**

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) **bzw. bei Flachdachgebäuden entweder die höchste Stelle des gedeckten Daches oder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika).** Die Gebäudehöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen werden entweder anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen oder anhand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten entweder a.) anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen oder b.) anhand der Höhe des vorhandenen Geländes steht der Bauherrschaft frei.

In den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urgelände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

a) Festlegung anhand der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,50 m über den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gemessen an

Alb-Donau-Kreis - Gemeinde Untermarchtal - Gemarkung Untermarchtal
Bebauungsplan „Freiherr-von-Speth-Straße“

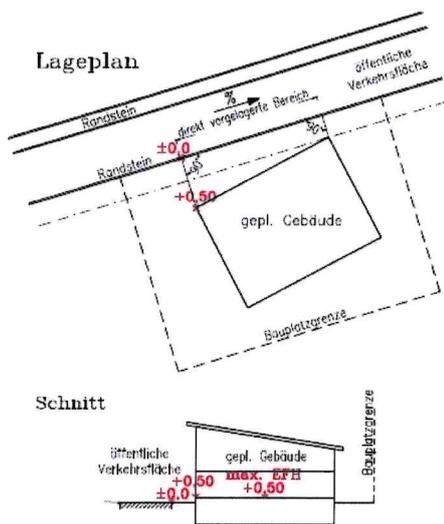
Planungsrechtliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 07.07.2025

dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsflächen sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregeneignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher wie die öffentlichen Verkehrsflächen zu legen.

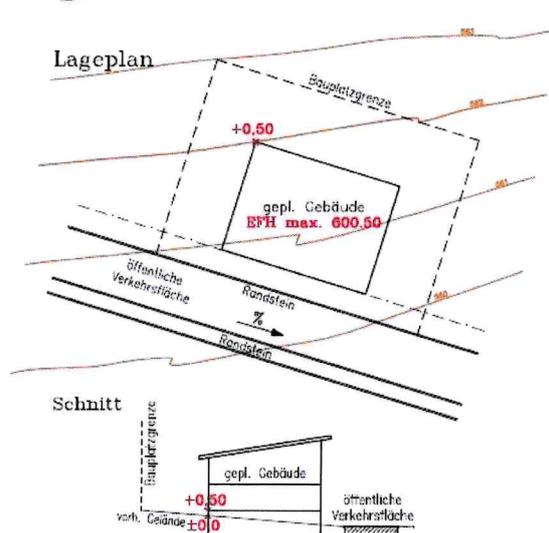
b) Festlegung anhand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen darf max. 0,50 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenwand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Bezugshöhen des vorhandenen Geländes sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungslageplan dargestellten Bestandshöhen sind nicht maßgebend. Die Wahl der zur Ermittlung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe herangezogenen Gebäudewand steht der Bauherrschaft frei.

Skizze zur Ziffer 3a



Skizze zur Ziffer 3b



4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte sind jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

6. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Waldabstandsfläche

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Zum Wald auf dem Flst. 163 ist mit Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, ein Waldabstand von mindestens 25 m einzuhalten.

9. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entlang der K 7347 sind Garagen und Carports jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen mindestens 5,5 m betragen. Ein geringerer Abstand zu den

Erschließungsstraßen, nicht zur K 7374, von 1,0 m ist nur bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports, bei denen nach der Ziffer 3.1 a) die EFH-Höhe an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wurde, für die Wandhöhe und für die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche, sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage zugrunde gelegt werden. Dabei darf eine Höchstgrenze von 37 m² Wandfläche, die entsprechend § 6 (1) LBO von der Geländeoberfläche zu berechnen ist, nicht überschritten werden.

c)Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der seitliche Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zur öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

10. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der im Plan dargestellten Bereiche sind Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken nicht zugelassen.

11. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern eine Luft-Wärmepumpe nicht im Gebäude, sondern im Freien aufgestellt wird, dürfen die von der Luft-Wärmepumpe verursachten Geräuschimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beitragen.

Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Luft- Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke) der LAI – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

Bei der Aufstellung der Luft-Wärmepumpe sind die in Tabelle 1 angeführten Mindestabstände zu benachbarten Wohngebäuden zu beachten.

12. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

13. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

14. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

15.1 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser

soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazелиe oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

15.2 Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 15.10. bis 15.03.

Da an den Gebäuden temporäre Einzelquartiere von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, müssen die Abrissarbeiten zur Minimierung des Risikos der Verletzung oder Tötung innerhalb des Zeitraumes 15.10. bis 15.03. durchgeführt werden.

15.3 Naturverträgliche Entwässerungstrasse im Bereich des Donauhangs

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll in Richtung Norden erfolgen. Im Bereich des Donauhangs wurde die Trasse vom IB Funk so gewählt, dass der bestehende Felskopf nicht beeinträchtigt und gleichzeitig der bestehende Baumbestand der Halde geschont wird. FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (wie beispielsweise magere Flachlandmähwiesen) sind von der Entwässerung nicht betroffen.

15.4 Rodung der Gehölze in Zeitraum Oktober bis Februar

Um das Risiko der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und Vögeln zu minimieren, sollte die Rodung der Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar stattfinden.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

3. Sickerwasser

Ein Auftreten von Sickerwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Auf das bei der Gemeindeverwaltung einsehbare „Geotechnische Gutachten“ wird verwiesen.

4. 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.

5. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

6. Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

7. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Durch die vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

8. Begrünungspflicht

Auf § 21a Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 9 (1) der Landesbauordnung wird hingewiesen. Danach sind nicht überbaute Flächen, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

9. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz- NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.