

**Textteil zum Bebauungsplan „Boden – 1. Änderung“  
und örtliche Bauvorschriften „Boden – 1. Änderung“  
Gemeinde Amstetten**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. d. F. vom 27.07.2001  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. vom 22.04.1993.  
 Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. vom 19.12.2000 mit Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) v. 13.02.2001 (GBl. S. 794).

Bebauungsplan M 1:500 vom 24.02.2003

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

GE: Die in § 8 Abs. 3 1 aufgeführten Ausnahmen sind allgemein zulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
GE		0,7	1,0
GE		0,7	1,4

**Gebäudehöhen**

Die Firsthöhe ab festgelegter EFH darf höchstens betragen

bei 1 geschossiger Bebauung 6,80 m

bei 2 geschossiger Bebauung 9,50 m

**1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

offen (siehe Planeintrag - Nutzungsschablone)

**1.3 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Pfeilrichtungen sind verbindlich für die Hauptfirstrichtung.

**1.4 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über der Erschließungsstraße liegen, bzw. max. 0,50 m über dem geplanten Gelände, bergseitig gemessen.
- 1.6 Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündungen in die K 7313 sind von Sichthindernissen aller Art, die höher als 0,80 m sind, gemessen von der Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Bodenschutz**  
Auf allen zu bebauenden oder zu befestigenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen und unverdichtet zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wiederzuverwenden (vgl. § 202 BauGB). Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Lagerung auf zukünftig versiegelten Flächen erfolgen sollte (Vermeidung von Sekundärfolgen).
- Generell ist DIN 18 915 Blatt 2 (Bodenarbeiten) zu befolgen.
- 1.7.2 Entwässerungsgraben**  
Der vorgesehene Entwässerungsgraben ist mit einer Tiefe von 0,3 m auszuführen. Eine Bepflanzung erfolgt nicht.
- 1.7.3 Extensiver Landschaftsrasen**  
Die als extensive Landschaftsrasen im privaten Bereich gekennzeichneten Flächen: mähen einmal jährlich nicht vor 1. September. Mähgut ist zu entfernen.
- 1.7.4 Ausgleichende Ersatzmaßnahmen**  
Im Gewann Steingrube betr. die Flurstücke 310, 311, 312, 314, 315, 316 werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die im Plan Gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
- Die im Plan Gekennzeichneten Gehölze sind gemäß Liste 1 - 3 zu pflanzen. Pro m<sup>2</sup> Feldhecke ein Strauch mind. 2xv.  
Die Feldhecken sind abschnittsweise im Abstand von 5 Jahren zu verjüngen.
- Die Gehölzsäume sind alle 3 Jahre mit einem Balkenmäher auszumähen. Zeitpunkt nicht vor dem 15. September, anfallendes Mähgut ist zu entfernen.
- Der vorgesehene Weiher ist gemäß den zeichnerischen Vorgaben mit einer Mindestdtiefe von 0,5 m auszuführen. Eine Bepflanzung erfolgt nicht. Das Aushubmaterial ist auf den als Sukzessionsflächen vorgesehenen Bereichen abzulagern.

## 1.8 Pflanzbindung und Pflanzpflichten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

#### **Erschließungsstraße / Fußgängerbereich**

Im privaten Grün sind entlang der Erschließungsstraße regelmäßige Baumpflanzungen aus großkronigen, standortgerechten Bäumen als Hochstämme gem. Artenliste 1 zu pflanzen und zu erhalten; entlang des Fußgängerbereichs gem. Artenliste 2. Die Pflanzenverteilung hat nach der zeichnerischen Vorgabe zu erfolgen.

Pro Straßenbereich ist nur jeweils eine Baumart zu verwenden.

Zur Pflanzzeit hat der Stammumfang in 1 m Höhe 18 - 20 cm zu betragen.

#### **Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrenze**

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenze sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Richtwert: Mindestens 1 Baum erster Ordnung aus Artenliste 1 oder 10 Sträucher gem. Artenliste 3 je 500 m<sup>2</sup>

### 1.8.2 Flächenhaftes Pflanzgebot

#### PFG 1

*Vegetationsflächen im privaten Bereich zu Nachbargrundstücken, gemäß den Vorgaben im zeichnerischen Teil*

Die Flächen sind mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen, Sträuchern, Stauden und Schlingern gem. Artenliste 3 - 5 zu bepflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzgruppen müssen abgestimmt aus unterschiedlichen Pflanzarten zusammengesetzt sein. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf die eventuell bereits erfolgte nachbarschaftliche Bepflanzung Rücksicht zu nehmen und die Pflanzliste entsprechend anzuwenden. Es ist darauf zu achten, daß ein ruhiges Gesamtbild entsteht.

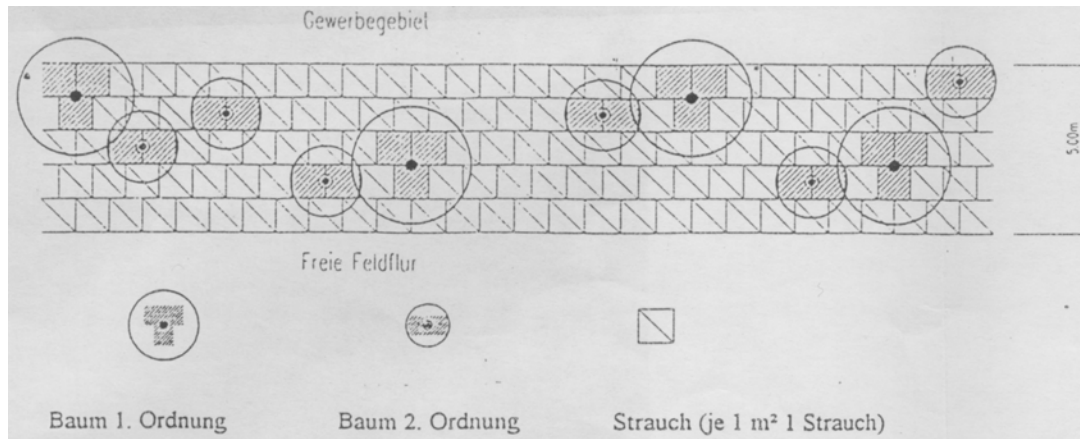
#### PFG 2

*Flächen mit Schutzpflanzungen zur offenen Landschaft, gemäß den Vorgaben im zeichnerischen Teil*

Die Pflanzflächen sind mit einheimischen und standortgerechten großkronigen und kleinkronigen Bäumen, hohen und halbhohen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Größe der Bäume- 1. Ordnung:	Heister mind. 2xv. 250-300
Größe der Bäume- 2. Ordnung:	Heister mind. 2xv. 175-200
Sträucher:	mind. 2 x verpflanzt

## Zeichnerische Vorgabe zu PFG 2



Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 1 - 3

### PFG 3

*Vegetationsflächen im privaten Bereich entlang der Erschließungsstraße, gemäß den Vorgabe im zeichnerischen Teil*

Die Flächen sind mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen, Sträuchern und Schlingern gem. Artenliste 3 - 5 zu bepflanzen und zu erhalten.

Innerhalb der betreffenden Pflanzfläche ist die Pflanzenauswahl und Pflanzzusammenstellung so durchzuführen, daß ein einheitliches und lebendiges Pflanzenbild entsteht.

Der Flächenanteil für Strauchgruppen muß zwischen 15 und 20% liegen.

Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 5 m unterbrochen werden.

## Pflanzenliste

### Artenliste 1 - Bäume erster Ordnung

Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

### Artenliste 2 - Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Carpinus betulus 'Fastigiata'  
Säulenhainbuche  
Corylus colurna Baumhasel  
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'  
Echter Rot-Dorn  
Malus sylvestris Wild-Apfel

### Obstbäume in Arten und Sorten (Hochstamm)

Prunus avium Vogelkirsche  
Pyrus domestica Wild-Birne  
Sorbus aria Mehlbeere  
Sorbus aucuparia Vogelbeere

### Artenliste 3 - Sträucher

Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weissdorn  
Euonymus europaeus  
Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Gemeine  
Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schwarzdorn  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Ribes alpinum Wilde Johannisbeere  
Rosa canina Hundsrose  
Rosa rubiginosa Wein-Rose  
Salix cinerea Grau Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeiner  
Schneeball

### Artenliste 4 - Bodendeckende Gehölze

Euonymus fortunei Kriechspindel  
Geranium macrorrhizum 'Spessart'  
Storchschnabel  
Hedera Helix Efeu  
Hypericum calycinum  
Johanniskraut  
Hex crenata 'Convexa' Löffel-Hex  
Ligustrum vulgare 'Lodense'  
niedriger Liguster  
Lonicera nitida 'Erelant' Heckenmvrte  
Mahonia aouifolia Malonie  
Rosa nitida Glanz-Rose

Rosa rugosa      Apfel-Rose  
Vinca minor      Immergrün

#### Artenliste 5 - Schlinger

Celastrus arbutifolius      Baumwürger  
Hedera helix      Efeu  
Hydrangea petiolaris  
Kletterhortensie  
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'  
Wilder Wein  
Polygonum aubertii  
Schlingknöterich  
Parthenocissus quinquefolia  
'Engelmanii'      Wilder Wein

### **1.9 Gestaltungsvorschriften gem. (§74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)**

#### **1.9.1 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche sind, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 5 zu bepflanzen. Parkierungsbauwerke sind, soweit erforderlich, mit Rankgerüsten als Kletterhilfe auszustatten und gem. Abs. 1 zu begrünen.

#### **1.9.2 Befestigung privater Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen. Zufahrten und Fahrgassen sind von dieser Regelung ausgenommen. Mit dem Bauantrag, ist zu prüfen, ob weitere Flächen z.B. für Lagerflächen mit offenporigen Befestigungen vorgeschrieben werden können.

#### **1.10 Ergänzung des Bauantrages**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeinde abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren. Die Bauanträge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der unteren Naturschutzbehörde zur Begutachtung vorzulegen

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **2.1 Wohngebäude**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) siehe Planeintrag -Nutzungsschablone-**

Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.

Die Dachneigung darf max. 35° betragen.

Flachdächer müssen, soweit sie nicht gärtnerisch angelegt werden oder begehbar sind, mit einer Kiesschüttung versehen werden.

#### **2.2 Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.

- 2.3 Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
sind aus einheimischen Hecken und Sträuchern herzustellen und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,0 m ist möglich, wenn er von Buschgruppen eingewachsen wird.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,0 m zulässig. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen
- 2.5 Äußere Gestaltung** (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)  
Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien sind auffallende Farben nicht zugelassen.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 3.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg – Außenstelle Tübingen –**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Bei Funden ist das Landesdenkmalamt – Außenstelle Tübingen – sofort zu verständigen.