

## Amtliche Bekanntmachung

### Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „An der Donautalbahn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

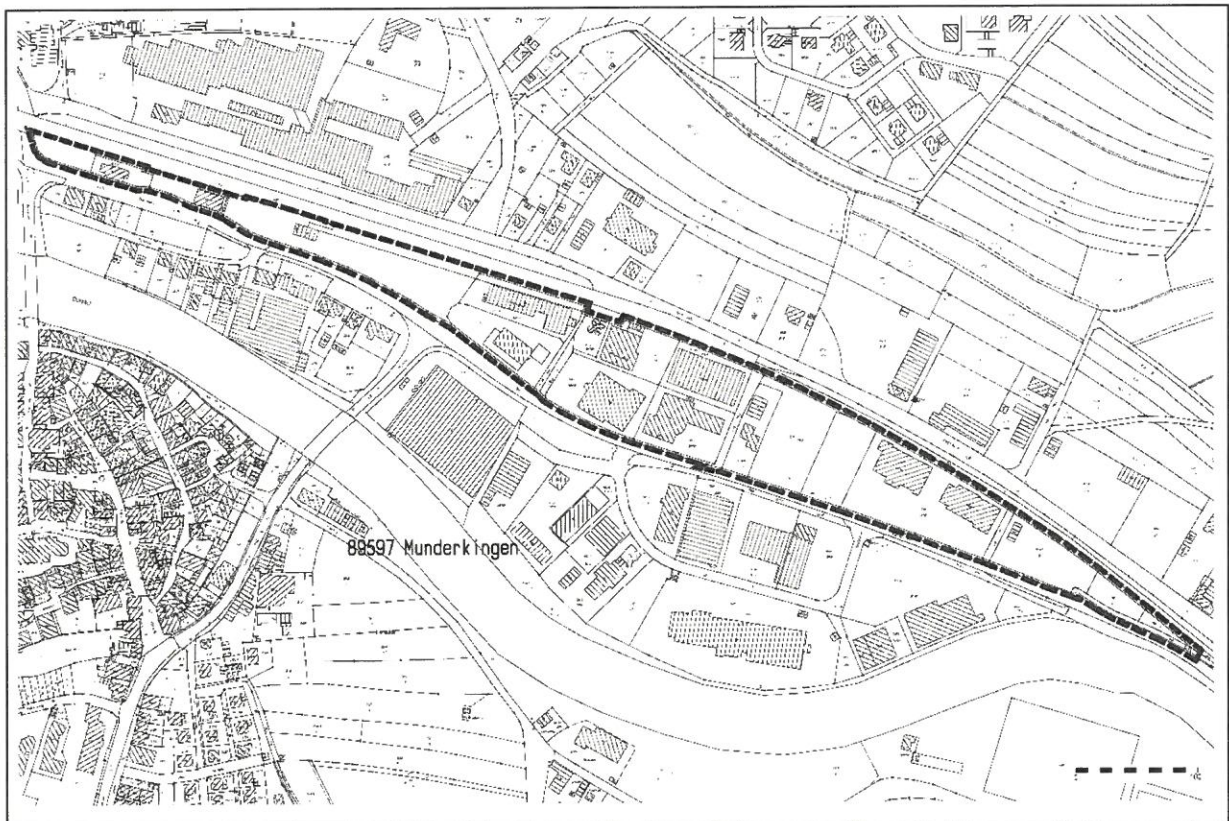
Der Gemeinderat der Stadt Munderkingen hat am 11. April 2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „An der Donautalbahn“ aufzustellen (**Aufstellungsbeschluss**) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,67 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/2, 1687/5, 1687/4, 1687/1, 1689, 1684, 1683/3, 1683/2, 1682, 1679/1, 1679, 1678, 1676, 1668/1, 1668/4, 1665 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687 (Bahnflächen) und den öffentlichen Flächen 1690/1, 1689/3, 1680, 1655 und Teilfläche 1677/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 1670 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687,
- Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1677/4 und 1670,
- Im Süden durch die Rottenackerstraße (L257), Flurstück Nr. 1677 und den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1,
- Im Westen durch den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1.

Der Planbereich des Bebauungsplanes, ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Fassung vom 25.03.2024 vom Ing.-Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen – Stadtplaner Dipl.-Ing. Rainer Waßmann.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurden Grundstücksflächen, die im Besitz der Deutschen Bahn AG waren, von der Stadt Munderkingen erworben.

Der östliche Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottenackerstraße“. Hier sollen Teilflächen neu bebaut und neu überplant werden.

So möchte ein Munderkinger Unternehmen im östlichen Bereich, der derzeit ungenutzt ist, ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Im westlichen Bereich beabsichtigt die Stadt Munderkingen eine barrierefreie BUS-Haltestelle zu errichten. Darüber hinaus soll zur Entlastung der Parkierungssituation in der Altstadt ein Parkhaus mit P+R Möglichkeit errichtet werden. Auch sind hier E-Bike Ladestationen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Donautalbahn“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung und Neubebauung geschaffen werden. Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer Planauflage im Hauptamt der Stadt Munderkingen, Marktstraße 1 in 89597 Munderkingen **vom 29.04.2023 bis 31.05.2023** (je einschließlich) während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Stadt Munderkingen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

### **Elektronische Information:**

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Lageplan können über die Homepage der Stadt Munderkingen unter [www.munderkingen.de](http://www.munderkingen.de) eingesehen werden.

Stadt Munderkingen, den 19.04.2024



Thomas Schelkle, Bürgermeister



# STADT MUNDERKINGEN



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „An der Donautalbahn“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan  
„An der Donautalbahn“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum  
Bebauungsplan „An der Donautalbahn“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der  
Öffentlichkeit und Behörden**  
*(folgt nach der Beteiligung)*

Stand: 25.03.2024



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

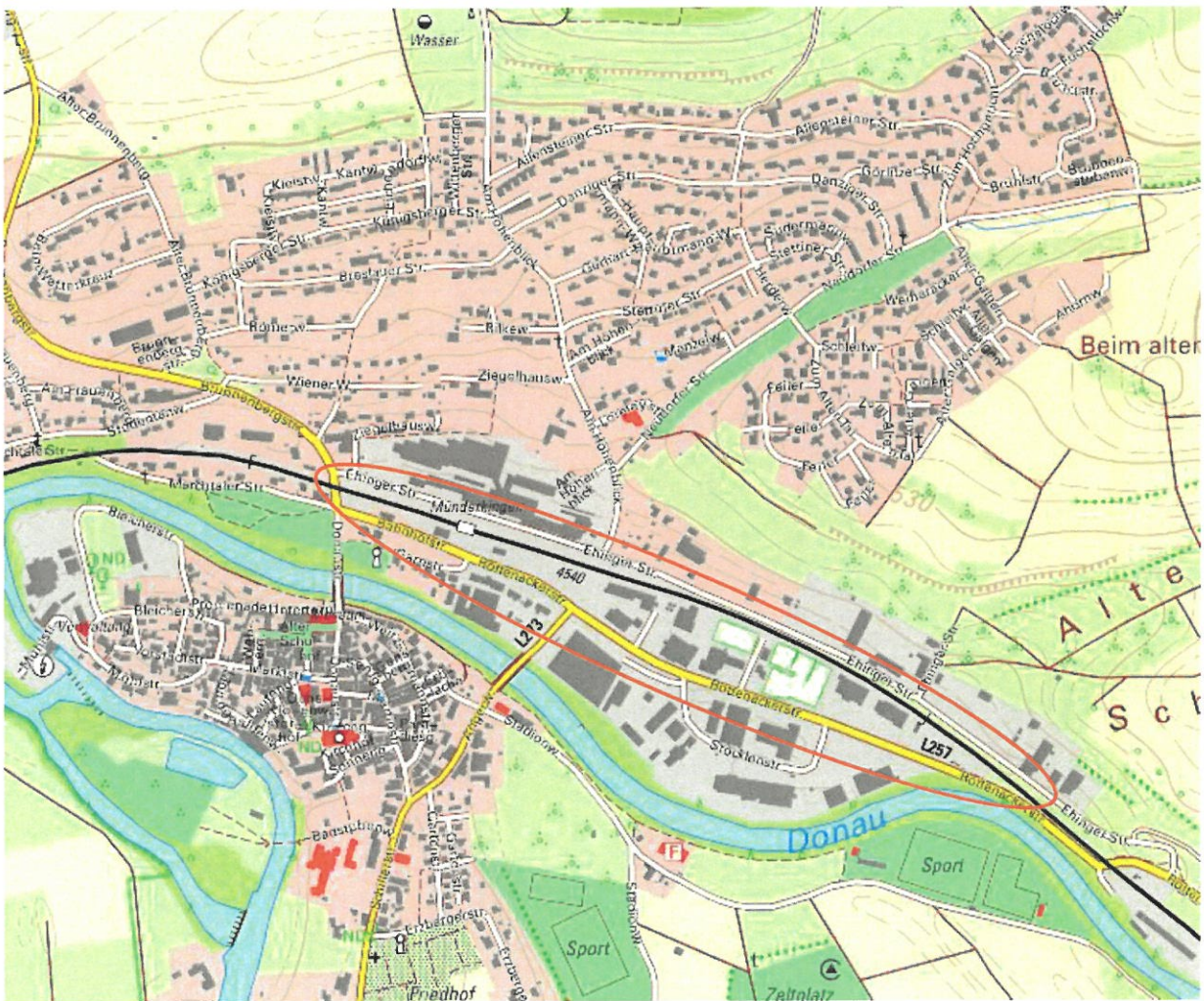
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

# STADT MUNDERKINGEN



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

Fassung vom: 25.03.2024





## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am ..... den Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.03.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.03.2024
- Textteil in der Fassung vom 25.03.2024

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn “

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister



# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen


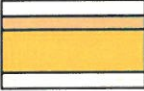




(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GE</b>	1.1.1 Gewerbegebiet (GE)	§ 8	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen.	§ 8 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im GE nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 3. Vergnügungsstätten.	§ 1 (5)	BauNVO
<b>MI</b>	1.1.2 Mischgebiet (MI)	§ 6	BauNVO
	1.1.2.1 Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 6 (2)	BauNVO
	1.1.2.2 Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets	§ 1 (6) 1	BauNVO

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.

	<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
GRZ 0,8	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GH 10,00*	1.2.3	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
		<p>Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.</p> <p>Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, sind bis zu 2,0 m zulässig.</p> <p>Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch Siloanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 30,0 m zulässig.</p>		
	<b>1.3</b>	<b>Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3)</b>	<b>BauGB</b>
	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)		
		<p>Die EFH darf max. 0,50 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen.</p> <p>Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.</p>		
	<b>1.4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauGB</b>
o	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	1.4.2	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
		<p>Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.</p>		



	<b>1.5</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	
		- Zufahrten und Wege,	
		- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,	
		- Lagerflächen,	
		- Silos.	
	<b>1.6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
		Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.	
	1.6.1	öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
		Verkehrsfläche Gehweg	
	1.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.6.2.1	Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung	
	1.6.2.2	Zweckbestimmung: öffentliche Geh- und Radweg	
	<b>1.7</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
		hier: Errichtung eines Kioskes	
	<b>1.8</b>	<b>Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
		Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
	<b>1.9</b>	<b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>§ 9 (1) 13 BauGB</b>
		Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.	

**1.10 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die Regenwasser-Rückhaltefläche sind als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

**1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**



**1.11.1 öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen

**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

**1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**

**V1:**

Baufeldräumungen erfolgen in den Monaten Oktober bis Februar, in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum (s. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Dadurch werden v. a. Vögel und Fledermäuse in der Fortpflanzungszeit geschont.

**V2:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Verlusten von Gehölzen außerhalb der Baubereiche sind die betreffenden Gehölze während der Baudurchführung ausreichend zu schützen.

**V3:**

Um Beeinträchtigungen von Reptilien zu vermeiden, sollten Bauarbeiten mit starken Geländeänderungen hauptsächlich in den Monaten März bis Mai stattfinden.

**V4:**

Um ein Einwandern der Reptilien in das Baufeld zu verhindern, sollte dieses vor der Baufeldfreimachung mit einem geeigneten Zaun umgeben werden, der ein



Überklettern verhindert – analog zu den gängigen Amphibienschutzzäunen.

**M1:**

Eine Eingrünung und Abgrenzung des Gebiets, insbesondere entlang der Bahn-Trasse, ist zugunsten von Insekten und Vögeln mit standortheimischen Arten auszuführen.

**M2:**

Für den Freibereich des Plangebiets ist die Verwendung von Insektenschonenden Leuchtmitteln zu empfehlen.



1.12.1.1 Pflanzenerhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Vorhandene Baumpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.



1.12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden.

1.12.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).

1.12.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen  
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

§ 1a BauGB  
§ 9 (1) 20 BauGB

1.12.3.1 Maßnahme A: Dachbegrünung

Flachdächer bei Neubebauungen sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter dürfen hierbei ausgenommen werden. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/ Abflussverzögerung eine Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzenliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen, sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der

Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Ist eine Dachbegrünung nachweislich nicht möglich (z.B. bei einer geplanten PV-Anlage auf einem Schrägdach), sind als Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen.

#### 1.12.4 Pflanzlisten

§ 9 (1) 25a BauGB

**Pflanzliste 1:** Pflanzgebot für Einzelbäume 2. Ordnung  
Pflanzqualität Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

##### Laubbäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche

##### oder regionale Obsthochstämme (geeignet für Süddeutschland)

Donausämling (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)	
Grimmfinger Rambur (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)	
Unseldapfel (Apfelsorte von örtlicher Bedeutung)	
Holzapfel (Malus silvestris)	Brettacher
Jakob Lebel	Josef Musch
Weißer Klarapfel	Martens Gravensteiner
Ulmer Butterbirne	Schweizer Wasserbirne
Mirabelle	Sauerkirsche

##### **Pflanzliste 2:** Sträucher zur Eingrünung

##### Geeignete Wildsträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe,
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa glauca	- Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix purpurea	- Purpurweide (nicht entlang von Kanalleitungen pflanzen)
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

### 1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

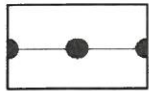


#### 1.13.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.13.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

1.13.3 Nutzungsschablone

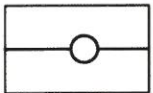
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

**Füllschema der Nutzungsschablone**

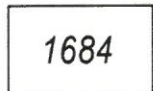
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 4 – Bauweise

## 2. Hinweise

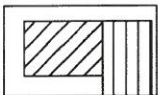
### 2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



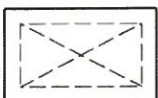
vorhandene Grundstücksgrenzen



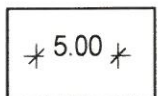
Flurstücknummern (beispielhaft)



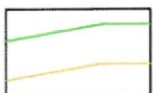
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



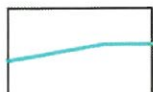
geplanter Gebäudeabbruch



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene 10m - Höhenlinien in Meter über NN  
vorhandene 2m - Höhenlinien in Meter über NN



bestehender verdolter Wassergraben

### 2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### **2.3 Regenwasser**

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwässer i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

### **2.4 Archäologische Denkmalpflege**

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### **2.5 Artenschutz**

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

#### Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelneester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

### **2.6 Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202

BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## **2.7 Erdwärmesonden**

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung außerhalb rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und wasserrechtlich zu genehmigen. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

## **2.8 Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

## **2.9 Lärm bei stationären Geräten**

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.

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)

## **2.10 KSG-BW**

Die Bauherren bereits werden auf die Verpflichtung nach § 8a **Klimaschutzgesetz** (KSG BW) iVm Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

## **2.11 GeiG**

Nach § 6 und § 7 **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz** (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.



## 2.12 LBodSchAG

### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes** Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen.

Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

## 2.13 LKreiWiG

### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz** (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

### Verwertungskonzept

Für das anfallende Abruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup> auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## 3. Anlagen zum Bebauungsplan

### 3.1 Begründung in der Fassung vom 25.03.2024

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
  - 6.1 Ver- und Entsorgung
  - 6.2 Verkehrserschließung
  - 6.3 Klimaschutz
  - 6.4 Artenschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
10. Flächenbilanz
11. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,67 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/2, 1687/5, 1687/4, 1687/1, 1689, 1684, 1683/3, 1683/2, 1682, 1679/1, 1679, 1678, 1676, 1668/1, 1668/4, 1665 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687 (Bahnflächen) und den öffentlichen Flächen 1690/1, 1689/3, 1680, 1655 und Teilfläche 1677/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 1670 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687,

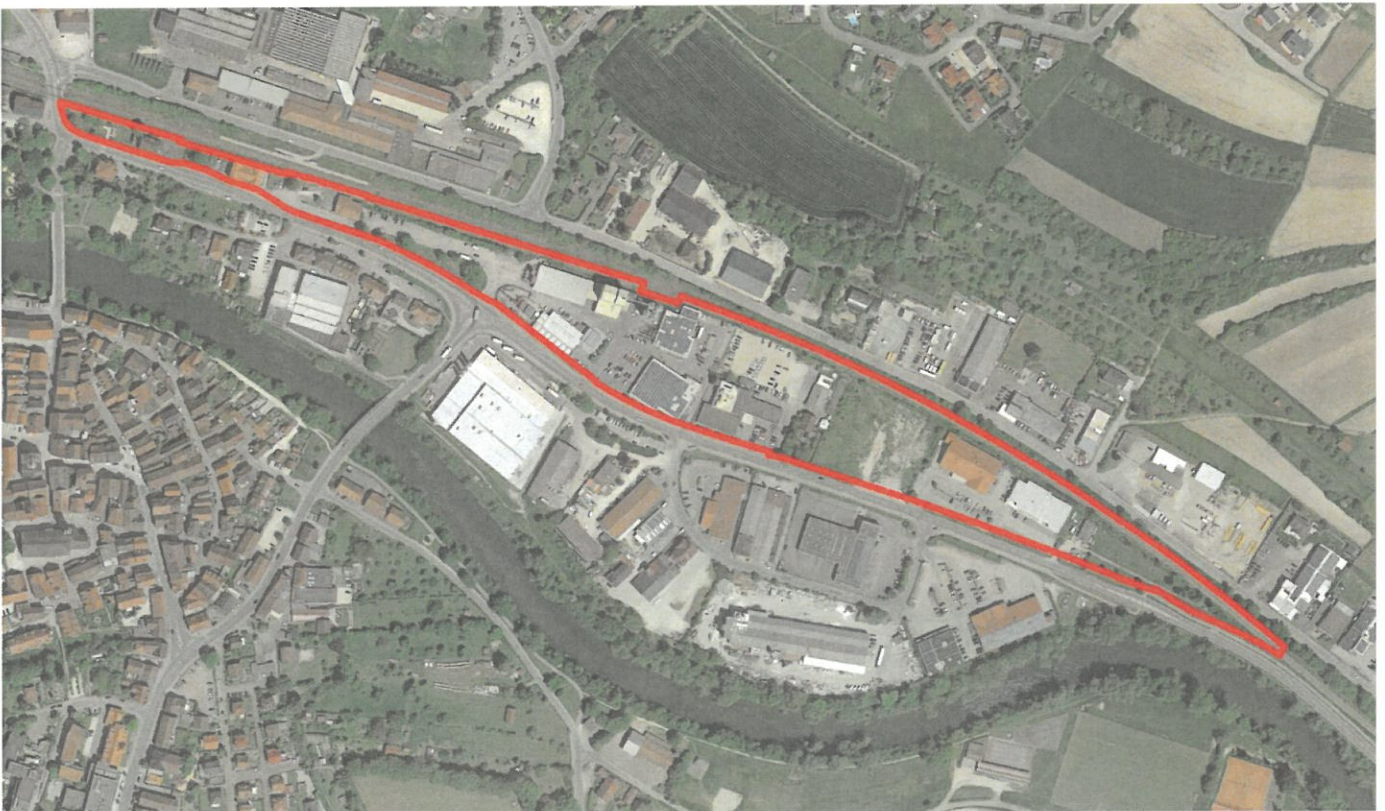
Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1677/4 und 1670,

Im Süden durch die Rottenackerstraße (L257), Flurstück Nr. 1677 und den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1,

Im Westen durch den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Munderkingen sowie nördlich der Donau - es befindet sich zwischen der Bahntrasse im Norden und der Landesstraße L257 im Süden. Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils bebaut.





### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottenackerstraße“.  
Der westliche Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

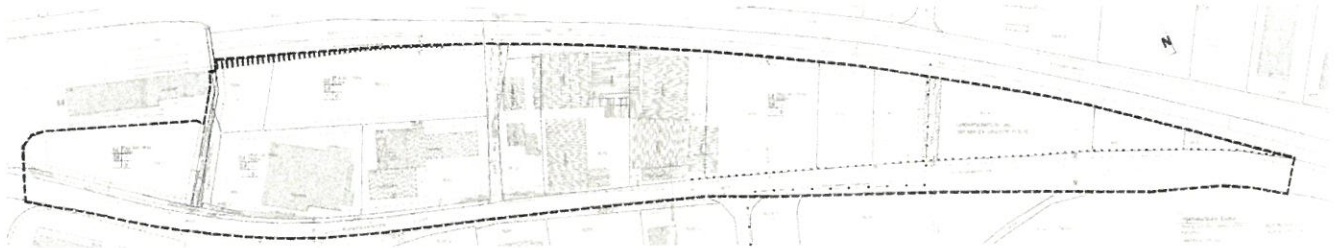


Bild: Bebauungsplan „Rottenackerstraße“ (ohne Maßstab)

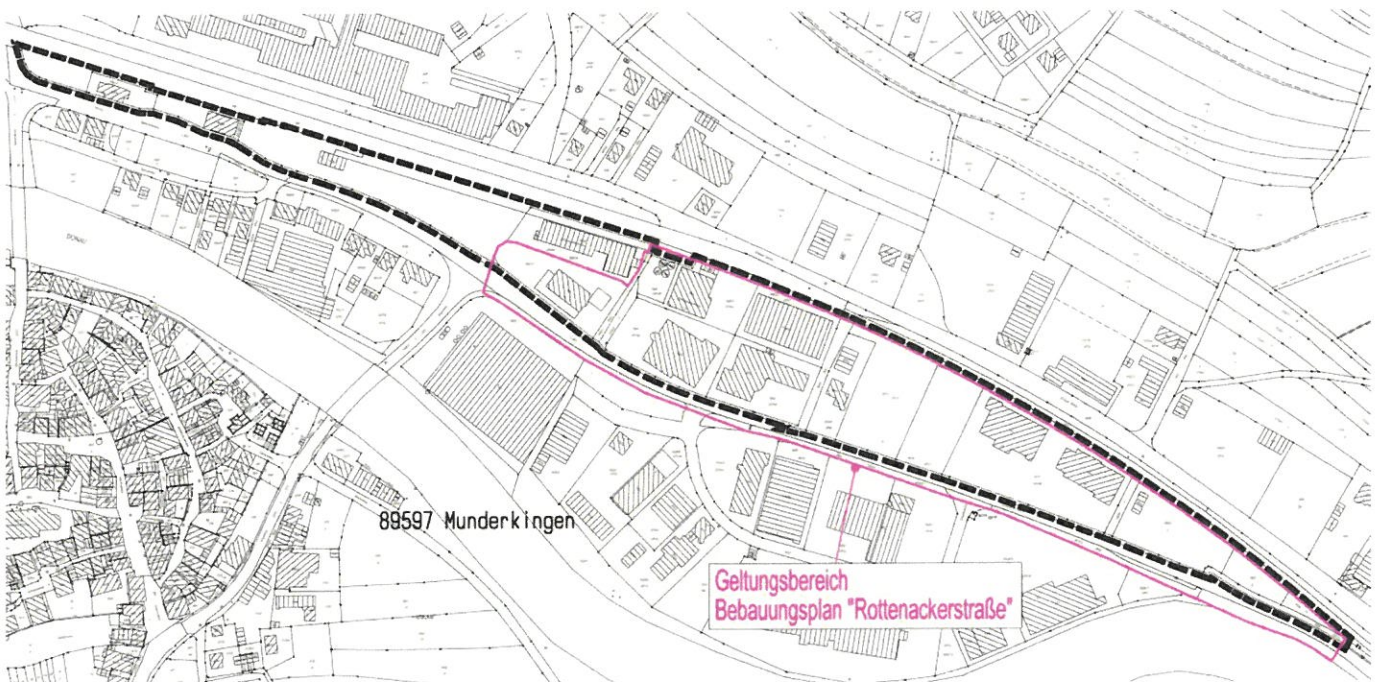


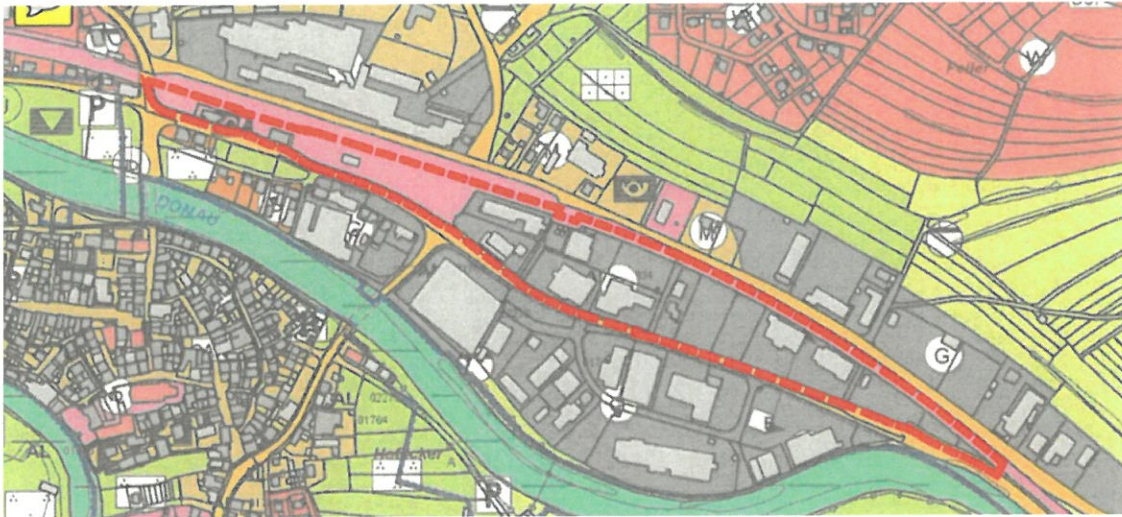
Bild: Abgrenzung Bebauungsplan „Rottenackerstraße“ (ohne Maßstab)

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Bahnanlagen“ dar. Die Planung kann aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Im Rahmen der nächsten Fortschreibung soll der FNP im Rahmen einer Berichtigung an die geplanten Darstellungen als „Gewerbliche Baufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Verkehrsfläche“ angepasst werden.





## 5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurden Grundstücksflächen, die im Besitz der Deutschen Bahn AG waren, von der Stadt Munderkingen erworben. Der östliche Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottenackerstraße“. Hier sollen Teilflächen neu bebaut und neu überplant werden.

So möchte ein Munderkinger Unternehmen im östlichen Bereich, der derzeit ungenutzt ist, ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Im westlichen Bereich beabsichtigt die Stadt Munderkingen eine barrierefreie BUS-Haltestelle zu errichten. Darüber hinaus soll zur Entlastung der Parkierungssituation in der Altstadt ein Parkhaus mit P+R Möglichkeit errichtet werden. Auch sind hier E-Bike Ladestationen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Donautalbahn“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung und Neubebauung geschaffen werden. Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha bis weniger als 7,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Bestandsbebauungsplanes und der Überplanung des westlich angrenzenden Bereiches bis zum Bahnübergang sind keine Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach

wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „An der Donautalbahn“ gefasst.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### **6.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende, südlich verlaufende Landesstraße L257. Bauliche Maßnahmen sind im Bereich des geplanten Kreisverkehrs erforderlich.

### **6.3 Klimaschutz**

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um überwiegend bebaute Grundstücksflächen von Bestandsgrundstücken.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen der Gebäudeenergiegesetz (GEG) zugrunde gelegt.

### **6.4 Artenschutz**

(siehe Anlage: Relevanzprüfung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 12.03.2024)

#### Zusammenfassung

Die Stadt Munderkingen plant im östlichen Gemarkungsbereich von Munderkingen, die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet mit örtlichen Bauvorschriften „Donautalbahn“.



Die Planungen in ihrem aktuellen Stand sehen vor, dass im Bereich des Bahnhofs das alte Gebäude (Bahnhofstraße 16) abgebrochen wird und ein Parkhaus mit Kiosk neu errichtet wird. Dafür sollen die Bestandsbäume teilweise erhalten werden.

Im östlichen Bereich sollen zwei bisher unbebaute Flurstücke als neues Gewerbegebiet überplant werden. Die Bracheflächen bleiben in ihrem Zustand bestehen.

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 bis V4 sowie M1 und M2 die vorhandenen Arten der Avifauna und Reptilien nicht geschädigt, verletzt oder getötet.

Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt, bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Für Reptilien und Insekten wird die Anlage von Habitat-Strukturen rund um das neue Parkhaus als Ausgleich für die Überbauung der bestehenden Lebensräume empfohlen. Eine Umgestaltung der Fläche auf Fl.-Nr. 1687/8 bietet hierfür geeignete Möglichkeiten. Eine Störung der Fledermäuse und Insekten ist jedoch trotz der Vermeidungsmaßnahmen mit dem jetzigen Wissensstand durch die aktuellen Planungen nicht vollständig auszuschließen.

Es wird die Empfehlung gegeben, das Gebäude vor Abbruch detailliert auf Fledermäuse und Insekten zu untersuchen, um Schädigungen der Arten sowie Verbotstatbestände vollständig zu vermeiden.

Tabelle 6: Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen auf die betrachteten Artengruppen.

Artengruppe	Schutzstatus BNatSchG	Erforderliche Maßnahmen um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern	Verbleibende Beeinträchtigung
Alle potenziell betroffenen Arten		Auflistung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	
Fledermäuse	Streng geschützt, FFH-Anhang IV.	V1, V2, M1	Zerstörung von Quartieren durch Abbruch des Gebäudes.
Avifauna	Besonders/Streng geschützt.	V1, V2, M1	Keine zu erwarten.
Amphibien	Besonders/Streng geschützt.	Allgemein Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.	Keine zu erwarten.
Reptilien	Besonders/Streng geschützt.	V3, V4	Keine zu erwarten.
Insekten	Besonders/Streng geschützt.	V1, M1, M2	Zerstörung von Habitaten durch Abbruch des Gebäudes.
Flora	Besonders/streng geschützt, FFH-Anhang IV.	Allgemein Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.	Keine zu erwarten.

## 7. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO und Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Gewerbegebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäftsgebäude-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzung aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommt.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Mischgebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den vorhandenen Straßenhöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird in Abhängigkeit der geplanten Bauungen sowohl die „**offene Bauweise**“, als auch die „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt.



Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

#### **Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Westlich des geplanten Parkhauses ist als Nebenanlage die Errichtung eines „Kioskes“ vorgesehen.

#### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Erschließungsstraße der L257. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind im Rahmen des geplanten Kreisverkehrs erforderlich. Im Bereich des geplanten Parkhauses sind zusätzlich öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zur **Regenwasserrückhaltung** ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

#### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist die vorhandene Grünfläche zu erhalten und zu bepflanzen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für den Artenschutz sind Maßnahmen zur **Vermeidung und Minderung** erforderlich.

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

## **9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ..... bis ..... wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.



## 10. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet	ca. 3,56 ha
Mischgebiet	ca. 0,50 ha
öff. Verkehrsflächen + Grünflächen + Wege	ca. 0,61 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4,67 ha</b>

## 11. ANLAGEN

### 11.1 Relevanzprüfung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 12.03.2024

Plan aufgestellt am: 25.03.2024

Planer:



#### Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister





## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „An der Donautalbahn“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.03.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2024

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.



## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden und Flachdächer bei Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau zu errichten, mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen.

#### 1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen

anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt Munderkingen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

### **1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

#### Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

#### Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

### **1.6 Werbeanlagen**

**§ 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m<sup>2</sup> pro einzelne Anlage überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 8,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Beleuchtung von Werbeanlagen in dem Baugebiet:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in den Abend- und Nachtstunden sind folgende Vorgaben zu beachten:



- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.
- Die Beleuchtung eines Hinweisschildes an der Zufahrt zum Grundstück ist ausnahmsweise zulässig.

## **2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.03.2024**

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB



## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,67 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/2, 1687/5, 1687/4, 1687/1, 1689, 1684, 1683/3, 1683/2, 1682, 1679/1, 1679, 1678, 1676, 1668/1, 1668/4, 1665 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687 (Bahnflächen) und den öffentlichen Flächen 1690/1, 1689/3, 1680, 1655 und Teilfläche 1677/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 1670 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 1687,

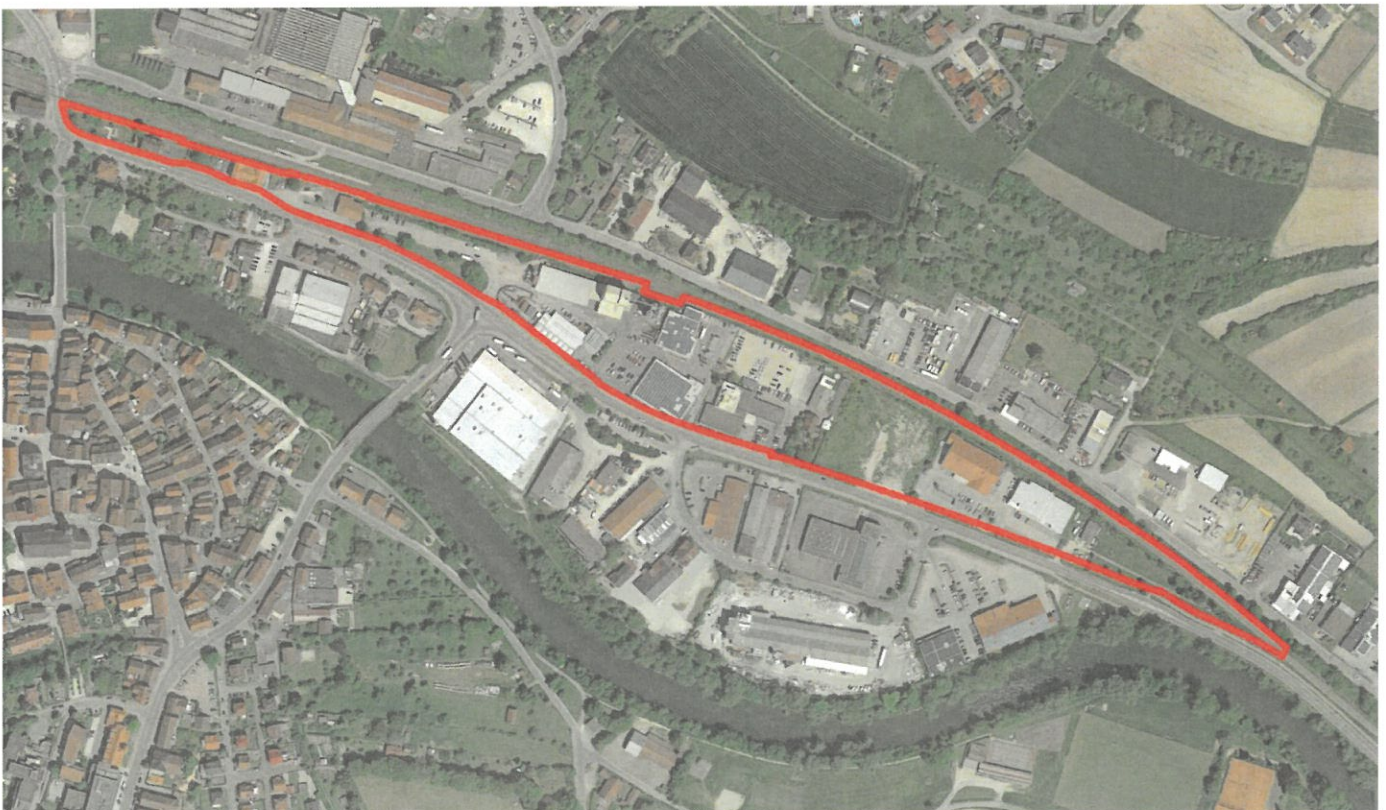
Im Osten durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1677/4 und 1670,

Im Süden durch die Rottenackerstraße (L257), Flurstück Nr. 1677 und den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1,

Im Westen durch den straßenbegleitenden Gehweg, Flurstück Nr. 1677/1.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Munderkingen sowie nördlich der Donau - es befindet sich zwischen der Bahntrasse im Norden und der Landesstraße L257 im Süden. Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils bebaut.





### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottenackerstraße“.  
Der westliche Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

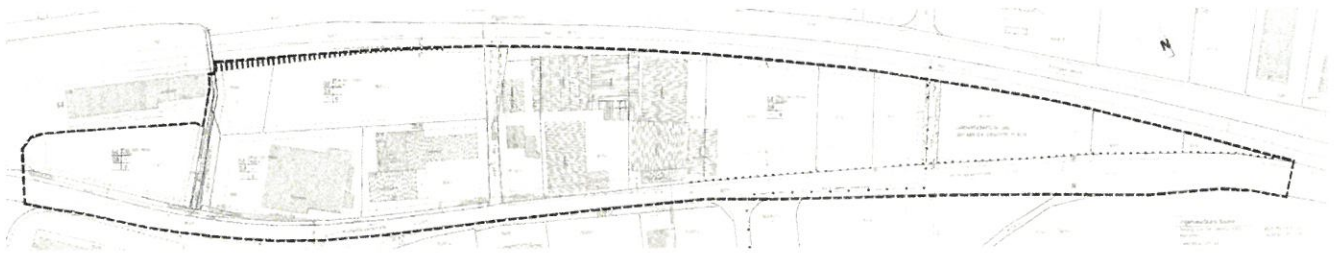


Bild: Bebauungsplan „Rottenackerstraße“ (ohne Maßstab)

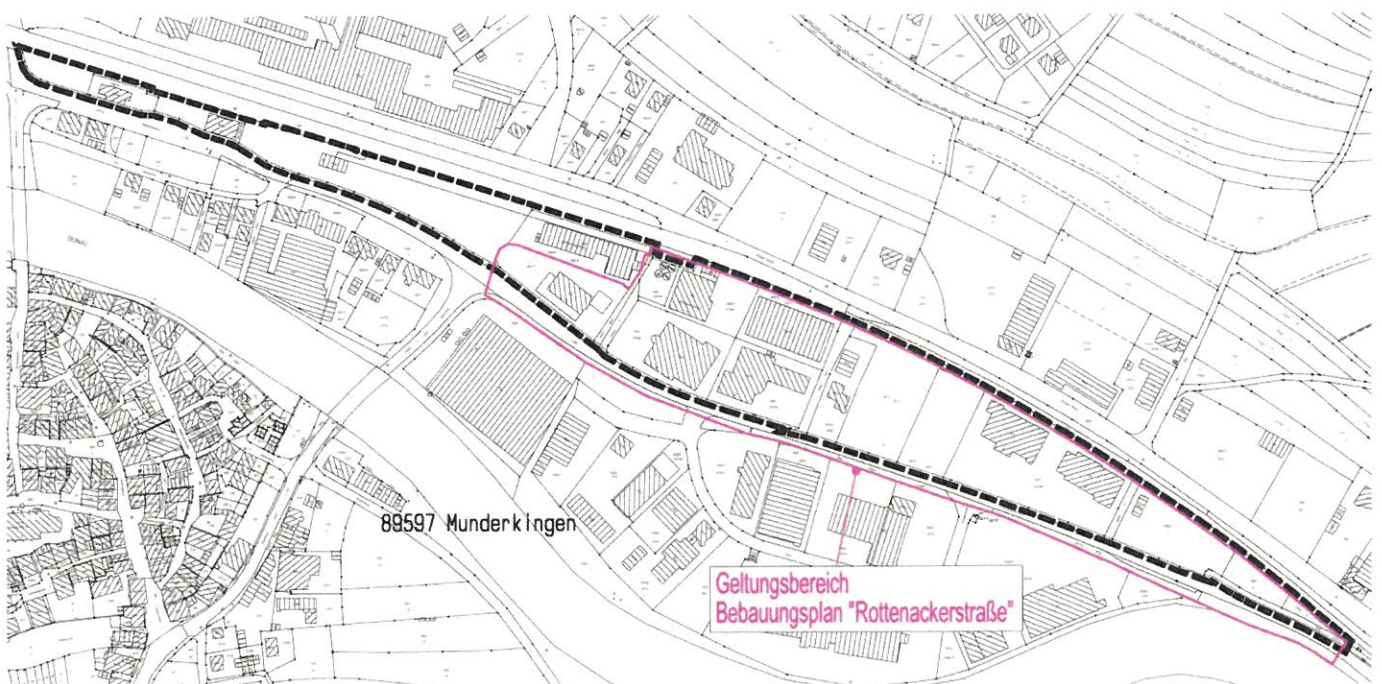


Bild: Abgrenzung Bebauungsplan „Rottenackerstraße“ (ohne Maßstab)

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Munderkingen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dies dient der Verbesserung des Kleinklimas und reduziert das anfallende und zu beseitigende Niederschlagswasser.



Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Aus Gründen des Bodenschutzes wurde die Verwendung des Aushubmaterials geregelt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der nicht zulässigen Einfriedungen und der Höhe sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.  
Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

#### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten 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. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ..... bis ..... wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Donautalbahn“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt der Bebauungsplan vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 25.03.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Munderkingen, den

.....  
Thomas Schelkle, Bürgermeister

## TEIL I + II      VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „An der Donautalbahn“

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB  | am         |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB   | am         |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | am         |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB   | vom<br>bis |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am         |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   | am         |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                           | vom<br>bis |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         |

Stadt Munderkingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Munderkingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Stadt Munderkingen, den

.....  
(BÜRGERMEISTER)