



## **1. Bebauungsplan "Areal Kindergarten" Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis Schriftlicher Teil (Teil B 1.)**

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.  
Lageplan M 1 : 1000

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

### **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).

### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

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 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)** Fläche für Gemeinbedarf

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen sind zulässig (§5 (2) 2 BauGB:

- Kindertagesstätte/Kindergarten
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze
- Sport- und Spielanlagen
- Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Veranstaltungsräume

###### **1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

###### **1.1.2.1 Zulässig sind**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude



### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a A Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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

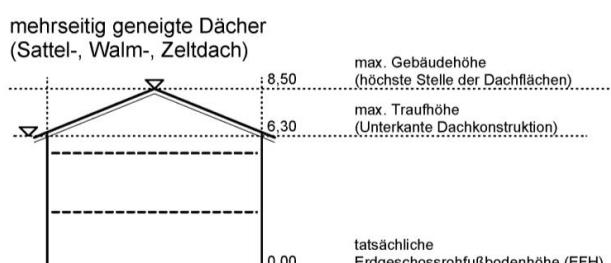
### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

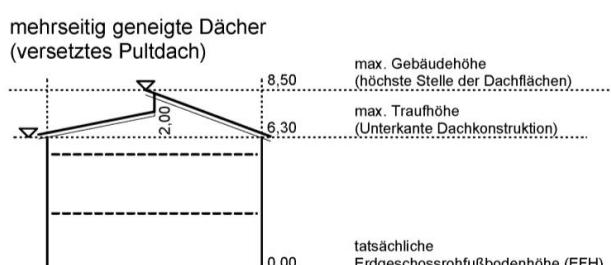
Sattel-, Walm-, Zelt- und (versetztes) Pultdach  
FH (Firsthöhe) max.: 8,50 m

Sattel-, Walm-, Zelt- und (versetztes) Pultdach  
TH (Traufhöhe) max.: 6,30 m

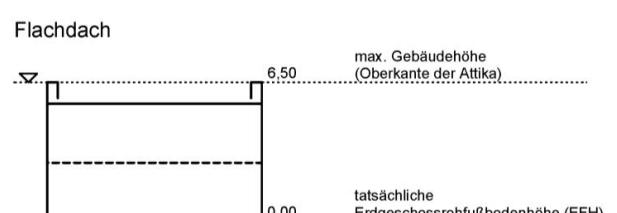
Flachdach  
GH (Gebäudehöhe Attika) max.: 6,50 m



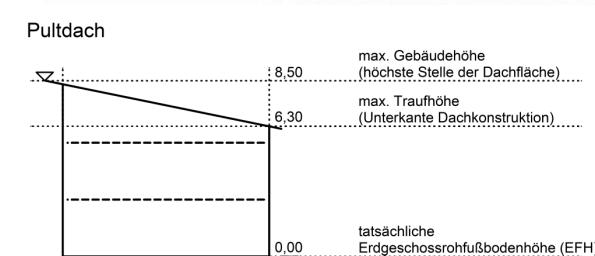
Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).



Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

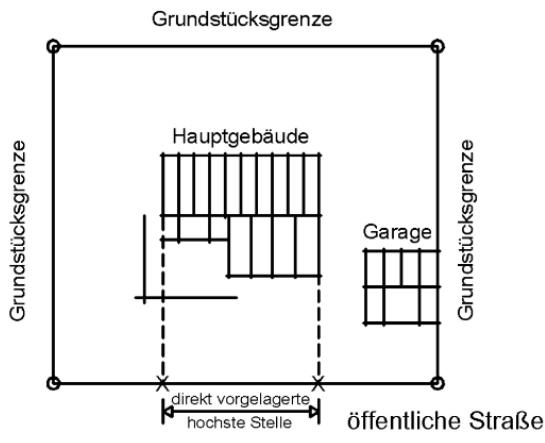


Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vergl. Höhenlage von Gebäuden).



### 1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der dem Hauptgebäude direkt vorgelagerten höchsten Stellen der Straßenoberkante. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.



### 1.2.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

GB

abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

MI

offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Verund Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Entlang öffentlichen Straßen und Wegen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

### 1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).



Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 6,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 4 Wohneinheiten festgesetzt.

#### **1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

#### **1.8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan –

##### **1.9.1 Öffentliche Grünflächen**

###### Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

#### **1.10 Entwässerung**

##### **Allgemein**

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Das Einleiten von Schmutz- und verunreinigtem Oberflächenwasser (z.B. Fahrzeugwäsche) in den Regenwasserkanal ist untersagt.

##### **Maßnahme: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

- die Entwässerung wird im weiteren Verfahren mit der Erschließungsplanung verifiziert -

Nicht belastetes Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Baugrundstücken muss über den öffentlichen Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche (außerhalb des Baugebietes, Flst. Nr. 693) eingeleitet werden.

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer Regenwasserzisterne für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenanschluss zuzuführen. Regenwasserzisternen zur Nutzung von Regenwasser können über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen werden. Einbau mind. 6 m<sup>3</sup> Regenwasser-Retentions-Nutzzisterne für Brauchwassernutzung im Mischgebiet und 20 m<sup>3</sup> für die Fläche für Gemeinbedarf.  
Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Stellplätze und Zufahrten.

#### **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**



### **Erhalt und Nachverdichtung bestehende Streuobstwiese:**

Die, in der Planzeichnung als Bestand dargestellten Bäume, sind im Wuchs zu unterstützen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Zusätzlich sind nach Möglichkeit in Pflanzlücken weitere Obstbäume zu pflanzen.

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

Bepflanzung gem. Pflanzliste gem. Punkt 1.14. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung gem. Punkt 1.14.2 und 1.14.3 (Kap. 8.7 bis 8.9 des Umweltberichts) sind zu beachten.

### **1.12.1 öffentliche Grünflächen**

#### **Pflanzgebot 1 (PFG1): Pflanzung Einzelbäume auf Flächen für den Gemeinbedarf (ohne Darstellung)**

Pro angefahrene 400 m<sup>2</sup> Grundstück ist mindestens ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm) oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das ergibt 8 Bäume. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, insektenfreundlichen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen oder mit blütenreichen Mischungen anzusäen.

#### **Pflanzgebot 3 (PFG 3): Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen**

Es sind 4 großkronige Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen.

### **1.12.2 private Grünflächen**

#### **Pflanzgebot 2 (PFG2): Pflanzung Einzelbäume auf Privatgrundstücken im Mischgebiet (ohne Darstellung)**

Je laufende 20m Fassage ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, insektenfreundlichen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen oder mit blütenreichen Mischungen anzusäen.

## **1.13 Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### **1.13.1 öffentliche Grünflächen**

Bepflanzung gem. Pflanzliste gem. Punkt 1.14. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung gem. Punkt 1.14.2 und 1.14.3 (Kap. 8.7 bis 8.9 des Umweltberichts) sind zu beachten.

#### **Pflanzbindung 1: Straßenbegleitende Gehölze**

Die, in der Planzeichnung als Bestand dargestellten Bäume sind im Wuchs zu unterstützen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit gleichwertigem Bäumen zu ersetzen.

## **1.14 Pflanzliste**

PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen auf Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

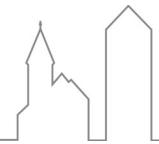
PFG 2: Pflanzung Einzelbäume auf Flächen des Mischgebiets, privat

PFG 3: Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen, Einsaat Fugen an Parkplätzen  
Fläche für Natur & Landschaft: Erhalt und Nachverdichtung Streuobstwiese

Gemeinbedarfsfläche: Dachbegrünung auf Kindergarten

Mischgebiet: Dachbegrünung im Mischgebiet

Maßnahmen	PFG 1 Flächen Gemeinb edarf	PFG 2 Fläch en im Mi	PFG 3 öff. Grünfl. / Parkpl ätze	Streuob stwiese	Dachbeg rünung
<b>Großkronige Bäume, Einzelbäume</b>					
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X	
Birke	<i>Betula pendula</i>	X	X	X	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	X	X	X	
Obstbäume	siehe Liste unten				X
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X	X	X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	X	X	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X	X	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X	X	
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	X	X	X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X	X	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X	X	
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X	X	X	
Zierapfel „Red Sentinel“	<i>Malus „Red Sentinel“</i>		X		
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>		X	X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata „Rancho“</i>		X	X	
<b>Mittelkronige Bäume</b>					
Gew. Traubkirsche	<i>Prunus padus</i>		X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X	X		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X	X		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X	X		
<b>Sträucher</b>					
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X	X	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X	X	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X	X	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X	X	
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X	X	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X	X	
Cornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	X	X	X	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X	X	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	X	X	X	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X	X	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	X	X	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X	X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X	X	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		X	X	
<b>Saatgut</b>			X		
Nr. 18 „Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X
Nr. 17 „Fugenmischung“ Rieger Hofmann oder gleichwertig			X		
„Blumen – Kräuter – Klimarasen“ von Rieger Hofmann oder gleichwertig (20% Kräuter 80% Gräser)	X	X	X		X



Maßnahmen	PFG 1 Flächen Gemeinbedarf	PFG 2 Flächen im Mi	PFG 3 öff. Grünfl. / Parkpl. ätze	Streuobstwiese	Dachbegrünung
Nr. 1 „Blumenwiese“ (50% Kräuter 50% Gräser) von Rieger Hofmann oder gleichwertig	X	X	X		

#### 1.14.1 Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel:

Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette.

Birne:

Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.

Süßkirsche:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol.

Zwetschge/Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge.

#### 1.14.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

**Großkronige Bäume:** Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind großkronige Bäume ausschließlich als Alleeäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Auflastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

**Obstbäume:** Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

**Sträucher:** Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 60-80 cm.

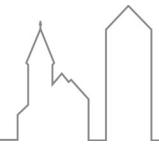
**Dachbegrünung:** Zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung ist eine Substratstärke von >10 cm vorzusehen. Die Flächen sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Saatgutmischung kann zur schnelleren Begrünung mit Sedumsprossen und Hochstauden kombiniert werden.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

#### 1.14.3 Vorgaben für die Ausführung

**Gehölze:** Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Verdunstungsschutz, Wühlmaus-, Biberschutz und Gießvorrichtung sind anzubringen. Bei Bedarf sind die Gehölze zu wässern.

**Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**



Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

**Baumpflanzungen** erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen. Spätestens alle 5 Jahre erhalten sie einen fachgerechten Formschnitt.

**Extensives Grünland der Streuobstwiese:** Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Der erste Schnitt variiert jährlich zwischen dem 1.6. und dem 15.07. Das Mähgut muss abgeföhren werden. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Alle 2 - 3 Jahre ist das Aufbringen geringer Mengen Festmist möglich, falls die Entwicklung der Wiese dies zulässt.

**Dachbegrünung:** Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Bei Bedarf muss gewässert werden. Die Ansaat gilt als hergestellt, wenn 60 % der Fläche bewachsen sind. Die Fläche soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

**Ansaat Blumen-Kräuter-Klimarasen:** Die mäßig trittfeste, niederwüchsige Blumenrasenmischung ist nach Herstellerangaben anzusäen (5 g / m<sup>2</sup>) und zu wässern. Sie kann nach Bedarf 3 – 5 Mal pro Jahr gemäht werden. Die Schnithöhe sollte dabei 5 cm nicht unterschreiten, damit sich der Bestand schnell wieder erholen kann.

**Ansaat Wiesenmischung:** nach Herstellerangaben

**Ansaat Fugenmischung:** Die Ansaat wird nach Herstellerangaben in das Füllsubstrat eingemischt und zwischen die Rasenfuge eingebracht.

## 1.15 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

### Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

##### Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche: Dachbegrünung (ohne Darstellung)

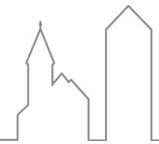
Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports, bis einschließlich 25° Dachneigung, sind zu 80 % extensiv zu begrünen.

Diese Maßnahme kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen gem. Pflanzliste gem. Punkt 1.14 (s. Pflanzliste, Kap. 8.7 des Umweltberichts) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege gem. Punkte 1.14.2 und 1.14.3 (Kap. 8.8, 8.9 des Umweltberichts) 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.

Flächen für Gemeinbedarf: Bei geplanten 1055 m<sup>2</sup> Gebäudefläche ergibt das bei 80 % begrünbar: 840 m<sup>2</sup> Dachbegrünung (Ausgleichsfaktor 1,3). Dies kann mit 1.092 Öm<sup>2</sup> als Ausgleich angerechnet werden.



Mischgebiet: 1.050 m<sup>2</sup> Es wird angenommen, dass hiervon 40 % bebaut werden, das sind 420 m<sup>2</sup>. Davon 80 % begrünt ergibt 336 m<sup>2</sup>. Diese Fläche mit dem Ausgleichsfaktor 1,3 multipliziert ergibt die ökologische Ausgleichsfläche von 437 Öm<sup>2</sup>.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünten Dachflächen durch die Gemeinde Emerkingen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger zu begrünende Gebäude hergestellt als angenommen, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit durch den Vorhabensträger an anderer Stelle zu ersetzen. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzusehen.

## **1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Anpassungen der bestehenden Geländeoberflächen zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zu dulden.

## **2 Hinweise**

### **2.1.1 Wichtige Maßnahmen aus dem Umweltbericht und aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

- Verzicht auf Nachtbaustelle
- Ein- und Durchgrünung des Baugebiets mit heimischen, insektenfreundlichen Gehölzen (PFG 1 - 2)
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß z. B durch Einsatz von Bewegungsmeldern.  
Es sollen Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin.  
Die Abstrahlung der Beleuchtung soll nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.
- Nichtbebaute Flächen sind mit standortsgerechten, einheimischen Pflanzen anzulegen
- Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen:  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Empfehlung: Anbringen von künstlichen Fassadenquartieren für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten

### **2.1.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB).

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 (§ 202 BauGB).

### **2.1.3 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.

#### 2.1.4 Geotechnik

Nach der geologischen Karte stehen im geplanten Baufeld Abschwemmsedimente bzw. Lösslehme über Terrassenschotter und Terrassensande der Mindeleiszeit an. Der tieferere Untergrund wird von den tertiären Schichten der Unteren Süßwassermolasse in Form von bunten Mergeln, Sand, Sandmergel, Sand- und Mergelsteinen gebildet.

Aufgrund der oberflächlich anstehenden Abschwemmlehme und Lösslehme mit weicher und weicher bis steifen Konsistenz wird empfohlen das geplante Kindertengebäude über eine Gründungsplatte zu gründen. Eine Gründungsplatte führt im Gegensatz zu einer Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten zu einer besseren Lastverteilung und somit zur Verminderung bauwerksschädlicher Setzungsdifferenzen. Eine Gründungsplatte kann Verformungsunterschiede ausgleichen, so dass größere Gesamtsetzungen als bei einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente akzeptiert werden können. Zur Aussteifung der Gründungsplatte, insbesondere der Gebäudecken, wird die Ausbildung von Stahlbetonfrostschürzen, die mit der Bodenplatte kraftschlüssig verbunden werden, empfohlen. Gegebenenfalls können weiter Stahlbetonriegel unter den Innenwänden zur Versteifung der Platte angeordnet werden. Die durch die Bauwerkskonstruktion schadensfrei aufnehmbaren Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen sind durch den Tragwerksplaner zu beurteilen.

Bei einer Gründungsplatte müssen außenliegende Betonfrostschürzen frostsicher mindestens 1,0 m unter GOK zu liegen kommen. Alternativ zu den Betonfrostschürzen kann auch im Randbereich ein Frostschürze aus frostsicherem Kies der Körnung 0/45 mm, der bis 1,0 m unter GOK und mindestens bis 1,0 m unter Bodenplatte reicht, eingebaut oder ein Frostriegel mit Glasschaumschotter ausgebildet werden. Um die Frostsicherheit bei den zuvor genannten Alternativen sicherzustellen, muss ein Wassereinstau durch den Einbau einer Ringdränage verhindert werden.

Erfahrungsgemäß neigen die anstehenden bindigen Böden zu Schrumpferscheinungen bei Austrocknung. Bei dem nicht unterkellerten Gebäude kann es zur Austrocknung der anstehenden bindigen Böden durch heiße und niederschlagsarme Sommer und somit zu Schrumpferscheinungen bzw. Schrumpfsetzungen kommen. Um dies möglichst zu vermeiden, sollte der Boden unter der Bodenplatte bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK, z.B. durch die Ausbildung eines außenliegenden Stahlbeton oder Kiesriegels, vor Austrocknung geschützt werden. Büsche und Bäume im Nahbereich eines Gebäudes können zu größeren Austrocknungstiefen der anstehenden bindigen Böden führen. Büsche und Bäume sollten daher einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden aufweisen.

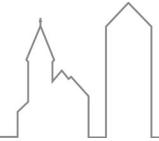
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 2.1.5 Grundwasser und geothermische Energienutzung

Das Baufeld liegt nach den Wasserschutzgebietskarten der LUBW außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten. Diesbezüglich bestehen keine genehmigungsrechtlichen Einschränkungen für eine geothermische Energienutzung. Eine flurstücksgenaue Überprüfung dieses Sachverhaltes durch die zuständige Untere Wasserbehörde ist stets erforderlich.

Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden:

Aufgrund genutzter bzw. nutzbarer Grundwasservorkommen liegt eine Beschränkung der Bohrtiefe auf 102 m vor. Es muss mit keinen geotechnischen Schwierigkeiten beim Bohren oder Ausbau durch Karsthohlräume, größere Spalten, durch sulfathaltiges Gestein (Anhydrit), durch zementangreifendes Grundwasser und artesisch gespanntes Grundwasser gerechnet werden. Gasaustritte (Erdgas) ist möglich.



Erfahrungsgemäß sind mehrere Erdwärmesonden erforderlich. Da sich die Erdwärmesonden gegenseitig beeinflussen ist eine Bemessung der Erdwärmesonden unter Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung zwingend erforderlich. Je nach Größe der Anlage wäre zu klären, ob vorab die Durchführung einer Probebohrung mit Durchführung eines Geothermal-Respons-Testes sinnvoll ist, um genauere Bemessungsdaten zu erhalten. Auf dieser Basis und nach Vorliegen des erforderlichen Energiebedarfs kann dann eine rechnerische Bemessung der Erdwärmesondenanlage unter Berücksichtigung der gegenseitigen Beeinflussung der Sonden durchgeführt werden.

#### **2.1.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlagen**

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzurufen, 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.

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. Örtliche Bauvorschriften "Areal Kindergarten"

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

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 begrenzt.  
Lageplan M 1 : 1000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

### **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBL S. 357, berichtet S. 416), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL S. 422)

### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports, bis einschließlich 25° Dachneigung, sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Diese Fläche ist von der Dachbegrünung ausgenommen.

Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

#### **2. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben zulässig, die zusammen nicht mehr als 1/3 der Dachlänge einnehmen.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

#### **3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachflächen sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Auf den verbleibenden Flächen dürfen die Dacheindeckungen unbeschadet des verwendeten Materials nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grüner oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

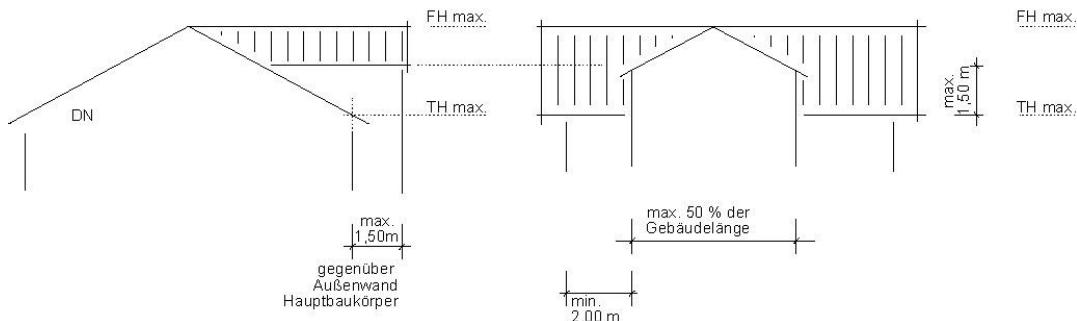
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

Doppelgaragen (bezogen auf das jeweilige Baugrundstück) sind als einheitliche Baukörper mit gleicher Höhe und Dachform zu erstellen.

#### 4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

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

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.



#### 5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen müssen kleintierdurchlässig gestaltet sein. Die Unterkante muss daher mindestens 0,15 m über dem Boden betragen. Ein Sockel ist nicht zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen oder als lebende Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

#### 6. Private Freiflächen (Vorgärten) (§ 74 (1) 3 LBO)

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

#### 7. Stellplatzherstellung sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)



Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

**8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:2 auszubilden.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

**10. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

**11. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Dacheindeckung
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Einfriedigungen
6. Private Freiflächen
7. Stellplatzherstellung
8. Stellplätze
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen

Munderkingen, den 30.06.2025

Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Verbandsbauamt

Roland Kuch, Architekt

Emerkingen, den 30.06.2025

  
Paul Burger  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Areal Kindergarten" und
  2. Örtliche Bauvorschriften "Areal Kindergarten"
- Gemeinde Emerkingen Alb-Donau-Kreis

---

### Aufstellungsbeschluss

Beschlussfassung	09.10.2023
Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2023

### Billigungsbeschluss

Beschlussfassung	18.03.2024
Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	02.04.2024 bis 03.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.04.2024 bis 03.05.2024

### Auslegungsbeschluss

Beschlussfassung	17.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung	21.02.2025
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2)	24.02.2025 bis 28.03.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.02.2025 bis 28.03.2025

### Satzungsbeschluss

Beschlussfassung	_____
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	_____

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Emerkingen, den 30.06.2025

Paul Burger, Bürgermeister

### Ortsübliche Bekanntmachung

24.09.2025

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Emerkingen, den 30.06.2025

Paul Burger, Bürgermeister

