

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift**  
**„Rücken 1. Änderung“**  
**in Langenau-Albeck**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1 Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4 (3) genannten Nutzungsarten sind: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig	§ 4 (3)	BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>entsprechend den Einschrieben im Plan</b> max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche im WA 1: 0,4 im WA 2: 0,5		

**Wandhöhe (TH)**

als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)  
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand  
des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvor-  
sprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante  
Bedachungsmaterial).

im WA 1: 6,50 m

im WA 2: 9,00 m

Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige  
Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert  
aus der festgesetzten Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten  
werden ((max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe) / 2 = Mittelwert)

Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als  
OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist  
gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, die auch mit zurückgesetzten obersten  
Geschossen (sog. Penthouse) nicht überschritten werden darf.

Gebäudehöhe (GH)  
als Höchstgrenze über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)  
im WA 1: 9 m  
im WA 2: 9 m

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) (gem. 1. Änderung des B-planes)  
Die EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) mit Höhenangabe  
über Normalnull ist im Planteil festgelegt.

Die EFH darf bis max +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden:

Zahl der Vollgeschosse:

im WA 1: max. 2

im WA 2: max. 3

Das 3. Geschoss im WA 2 ist auf der Südseite um mindestens 2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück zu setzen.

Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im WA 1 sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

<b>3. Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2</b>	<b>BauG</b>
entsprechend den Einschrieben im Plan		
3.1 offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
3.2 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3 (1+3)	BauNVO
3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5)	BauNVO
3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16 (5)	BauNVO
3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16 (5)	BauNVO
3.6 Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m im Zufahrtbereich von Garagen / Carports Im WA 2 sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.	§ 9 (1) 4	BauGB § 12 BauNVO
<b>4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen</b>	<b>§ 9 (1) 2+4</b>	<b>BauGB, § 23 BauNVO</b>
zulässig sind:		
4.1 nichtüberdachte Stellplätze		
4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
4.3 Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen		

- 5. Öffentliche Verkehrsflächen** **§9 (1) 11 BauGB**
- 5.1 Straßenfläche
- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg
- 5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **§ 9 (1) 20 i.V. mit § (1) 25a+b BauGB**

- 6.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

6.1.1 Regenwasserzisternen

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und Nutzvolumen.

Das Speichervolumen hat 20 l/m<sup>2</sup> zu betragen.

Bezogen auf die waagrecht projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m<sup>3</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 3 m<sup>3</sup> zwischen 100 und 150 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 4 m<sup>3</sup> zwischen 150 und 200 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 5 m<sup>3</sup> zwischen 200 und 250 m<sup>2</sup> Dachfläche

Der Drosselabfluss wird auf 0,25 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgt anzusetzen:

- Gartenbewässerung: ca. 2 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung: > 4 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen): > 5 m<sup>3</sup>

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

Für Bedachungen und sonstige Bauteile, die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen, sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

6.1.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

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

6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer

Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

- 6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

6.3.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist frei wählbar. Er muss auf den Bauplätzen im Randbereich dem Ortsrand zugeordnet sein.

Pflanzlistenliste 1

Die nachfolgenden Baumarten sind für das PFG 1 zu verwenden.

Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
hochstämmige Obstbäume	

6.3.2 Pflanzgebot 3 (PFG 3):

In den festgesetzten Flächen ist je angefangene 7 m<sup>2</sup> anteilige Pflanzgebotsfläche ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind mindestens 2 x verschulte Pflanzen folgender Arten: Blutroter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Salweide und Wolliger Schneeball.

**7. Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Im festgelegten Leitungsrecht sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig.

**9. Planbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung  
siehe Einschriebe im Plan

## 1.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

es sind folgende Dachformen laut Eintrag in der Nutzungsschablone zugelassen:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

WD = Walmdach

Krüppelwalmdächer und Zeltdächer sind hierin eingeschlossen

FD = Flachdach

Dachneigung

DN = Dachneigungen zulässig bis max. 45°

Mindestdachneigung 18°,

Flachdächer sind hiervon ausgenommen

Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Materialien zu decken (siehe auch Ziff. 6.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Dachgauben sind nur auf Dächern mit mehr als 28° Dachneigung zulässig. Sie müssen seitlich zum Dachrand mind. 2 m Abstand einhalten.

## 2. Anlagen zur Primärenergieerzeugung (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen)

Anlagen zur Primärenergieerzeugung (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) sind als Inndach- bzw. Aufdachkollektoren in oder unmittelbar auf sowie parallel zur Dachfläche zugelassen.

## 3. Mauern

3.1 Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,8 m Abstand einhalten und sind zu begrünen.

## 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

4.1 Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige- und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene - Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:

Maximalhöhe der Erdaufschüttung 1,20 m

Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf um max. 60 cm angeschüttet oder um max. 60 cm abgegraben werden.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 1,20 m hinausgehend im Bereich der Erschließungstrassen zur Geländeangleichung der Zufahrts- und Zugangsbereiche.

Die Maximalhöhe der Erdaufschüttung von 1,20 m kann ausschließlich nur für Terrassenbereiche und Zuwegungen zusätzlich mit maximal 90 cm Erdaufschüttung versehen werden.

Für diese zusätzliche Aufschüttung sind Stützmauern bis max. 90 cm zulässig. Die Terrassenfläche bzw. zulässige Aufschüttungsfläche darf maximal 70 m<sup>2</sup> betragen.

Diese zusätzliche Aufschüttungsfläche für Terrassen ist nur in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

Dasselbe gilt für Abgrabungen.

## 5. Außenantennenanlagen

Es ist maximal eine Anlage pro

§ 74 (1) 4 LBO

Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Die Antennenanlage ist auf der Dachfläche oder an der Außenwand zulässig.

**6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden (siehe Anlage 1).

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Unzulässig sind von innen beleuchtete Werbeanlagen. Zulässig sind angestrahlte oder hinterleuchtete, lichtundurchlässige Werbeanlagen. Unzulässig sind auch Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bunte Laternen, bewegliche Lichter, schwebende Werbeanlagen sowie durch Motor oder auf andere künstliche Weise bewegte Werbeanlagen. Automaten sind nicht zulässig.

**7. Einfriedigungen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein.

Als Einfriedigung sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken

Zulässig. Andere Einfriedigungen müssen zur Grundstücksgrenze einen

Abstand von mind. 0,80 m einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung

und Grenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die die Einfriedigung

optisch kaschiert.

**8. Ordnungswidrigkeiten**

**§ 75 (3) 2 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer

als Bauherr oder Bauleiter diesen örtlichen Bauvorschriften

vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

**HINWEISE:**

**1. Bodenaushub**

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist – soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverbauen. Überschüssiges Bodenmaterial ist zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung zu verwenden. Da es sich hierbei um eine Verminderungsmaßnahme handelt, steht für handelbare Ökokontovorhaben kein Boden zur Verfügung. Größere Auftragsflächen bedürfen zudem einer gesonderten Genehmigung. Nähere Auskünfte hierzu erteilt das Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.

**2. Höhensystem**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal-Null (NN)

**3. Bodenarchäologie / Landesamt für Denkmalpflege**

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind archäologische Sondierungen und ggf. Rettungsgrabungen erforderlich.

Sollten bei weiteren Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart 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 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

#### **4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, .... sind nicht zulässig.

#### **5. Rückstausicherung**

Die Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern (vgl. Abwassersatzung).

#### **6. Drainagewasser**

Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

#### **7. Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG**

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) ist zu beachten.

#### **8. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“ vom 02.06.2015.

Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

#### **9. Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen führen können und zu dulden sind.

#### **10. Immissionsschutz**

Die von einer Luft-Wärme-Pumpe ausgehenden Geräuschimmissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) führen. Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI - Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

#### **11. Freiflächen (ergänzt gem. Satzungsbeschluss vom 18.09.2020)**

Nach den Vorgaben der LBO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen.

Langenau, den 15.06.2018