

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Heckenanger III, 1. Änderung“
in Langenau-Göttingen**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA (Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO)

Im WA sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	Z
WA	0,4	II

3. Höhenlage der Hauptgebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 30 cm über der höchstgelegenen, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Bei Hanglage und talseitiger Erschließungsstraße darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe max. 30 cm über dem höchsten Geländepunkt im Bereich des Hausgrundes (Erdgeschoss) liegen.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.v. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Offen, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

abweichend mit Grenzbebauung des Hauptgebäudes an die gemeinsame Grenze der Flurstücke 1240/8 und 1240/10.

5. Geschosszahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse

6. Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. drei Wohnungen zulässig

7. Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Zufahrtsbereich mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.

8. Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsfreie Nebengebäude bis 20 cbm umbauter Raum sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Pflanzgebote (PFG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PFG 1

Laubbäume und Obstbäume auf den privaten Grundstücken

2 Bäume bei Grundstücken bis 700 m² Gesamtgröße, 3 Bäume bei Grundstücken über 700 m² Gesamtgröße.

Die Standorte der Bäume können innerhalb der Baugrundstücke frei gewählt werden.

PFG 2

Laubbaum 1. Ordnung in der Verkehrsgrünfläche

PFG 3

Freiwachsende Hecken auf den privaten Grundstücken

Auf den festgesetzten Flächen sind frei wachsende Hecken (1 Strauch / m²) zu pflanzen.

Im Übrigen ist für alle Pflanzgebote die Anlage zu diesem Textteil verbindlich und zu beachten.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Räumung des Baufelds und die Rodung von Gehölzen und Bäumen müssen im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28.02.) erfolgen.

Für Feldsperling und Star sind vor Beginn der Baumaßnahmen in der Umgebung künstliche Nisthilfen aufzuhängen.

Bestehende Nisthilfen im Plangebiet, sind vor Beginn der Baumaßnahmen in geeignete Flächen in der Umgebung umzuhängen. Bei Defekt der Nisthilfen ist ein Ersatz aufzuhängen.

Es sind vor Beginn der Baumaßnahmen in geeigneten Flächen in der Umgebung mindestens 16 Kleinvogelkästen mit 32 mm Einflugloch (z. B. von Schwegler oder gleichwertig) sowie 8 Starenkästen aufzuhängen.

Maßnahme A: Anlage von Blühstreifen – artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Artengruppe Vögel

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1279 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 1152 werden auf insgesamt 566 m² Blühstreifen eingesät, die als Nahrungshabitat für Vögel dienen soll. Dabei wird die Saatgutmischung „23 Blühende Landschaft“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig eingesät. Die Fläche kann im Frühjahr einen einmaligen Schnitt erhalten, sodass die abgetrockneten Blütenstände und Stängel als Überwinterungsmöglichkeit für Insekten dienen können. Das Mähgut muss abgefahren werden.

Maßnahme B: Anlage von Blühstreifen – artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Artengruppe Fledermäuse

Auf zwei Teilflächen des Flurstücks 1152 werden auf insgesamt 1.060 m² Blühstreifen eingesät, die als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet sind. Wichtig hierfür ist ein hoher Anteil an nachtblühenden, nektarreichen Blütenpflanzen, die Nachtinsekten anlocken. Diese dienen wiederum als Nahrung für Fledermäuse. Dabei wird die Staatgutmischung „Nacht-schwärmer Treff“ der Firma Neudorff oder gleichwertig eingesät. Die Fläche kann im Frühjahr einen einmaligen Schnitt erhalten, sodass die abgetrockneten Blütenstände und Stängel als Überwinterungsmöglichkeit für Insekten dienen können. Das Mähgut muss abgefahren werden.

Maßnahme C: Anlage von Feldlerchenfenstern – artenschutzrechtlicher Ausgleich für bodenbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme)

Als Ausgleich für die Verdrängung eines Feldlerchen-Brutpaars werden in räumlicher Nähe zum geplanten Baugebiet jährlich zwei Lerchenfenster angelegt. Bei Ansaat von für die Feldlerche ungeeignetem Saatgut (z. B. Mais, Raps) werden die Feldlerchenfenster auf einem anderen, geeigneten Ackergrundstück im Umkreis von 2 km angelegt. Die Feldlerchenfenster werden jährlich durch den Pächter dokumentiert und durch die Gemeinde kontrolliert.

Lerchenfenster entstehen durch das kurze Anheben der Sämaschine bei der Einsaat von z. B. Wintergetreide, so dass – abhängig von der maschinell bedingten Arbeitsbreite – ca. 24 m² große Fehlstellen im Getreidefeld entstehen (z. B. 4 x 6 m oder 3 x 8 m). In dieser weniger dicht aufwachsenden Vegetation finden bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche geeignete Bruthabitate. Die Feldlerchenfenster müssen mittig zwischen den Fahrgassen, sowie mindestens 50 m von möglichen Ansitzwarten für Greifvögel (Hecken, Baumreihen / Einzelbäume, Gebäude, Freileitungen, Waldränder u. ä.) und von anderen störenden Faktoren wie Straßen entfernt angelegt werden. Die Feldlerchenfenster können im weiteren Jahresverlauf wie der übrige Acker mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Dadurch kommen nur wenige Unkräuter auf.

II. Örtliche Bauvorschriften „Heckenanger III“

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

1. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,5 m. Eine Mehrhöhe ist auf beiden Traufseiten bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe, (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.

2. Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebaute Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen. Geringere Dachneigungen können zugelassen werden, wenn dadurch ökologische Vorteile (z.B. durch extensive Begrünung) erzielt werden.

Auf untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind neben Sattel-, Walm- und Pultdächern (ohne Vorgabe der Dachneigung) auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie eine 1/3 Dachlänge nicht überschreiten.

3. Dacheindeckung und Außenwandgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Eindeckung der Hauptdächer ist mit Dachsteinen in der Farbe rot, braun oder anthrazit auszuführen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sowie blanke Metalle sind als Dachdeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

Extensiv begrünte Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Da die geplanten Straßen in den meisten Fällen über dem bestehenden Gelände liegen werden, ist die Oberkante des geplanten Geländes auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuheben. Hierbei ist nach Möglichkeit das Aushubmaterial der Baugrube wieder zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet wird.

5. Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.). Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

6. Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und dürfen max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

7. Befestigte Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugen, -pflaster, Schotterrasen) zu befestigen. Eine evtl. Notentwässerung der Garagenzufahrten kann an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

8. Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude.

9. Entwässerung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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/m² zu betragen. Bezogen auf die waagrecht projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m³ bis 100 m² Dachfläche
- 3 m³ zwischen 100 und 150 m² Dachfläche
- 4 m³ zwischen 150 und 200 m² Dachfläche
- 5 m³ zwischen 200 und 250 m² Dachfläche

Der Drosselabfluss wird auf 0,1 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 ³ |
| - für Gartenbewässerung und Toilettenspülung | > 4 m ³ |
| - für Gartenbewässerung, Toilettenspülung
und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen) | > 5 m ³ |

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

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

Werbeanlagen dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind im Wohngebiet nicht zulässig.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich 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.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziff. 1 – 10 verstößt.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

2. Entwässerung

Drainagewasser darf weder an den Schmutzwasserkanal noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Untergeschosse der mit * gekennzeichneten Bauplätze sind vermutlich nicht im Freispiegel entwässerbar.

3. Denkmalschutz

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen sowie sonstiger Erdarbeiten ist der Arch. Denkmalpflege mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Arch. 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. Werkstags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (§§ 20 und 27 DSchG).

4. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen sind die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen maßstäblich darzustellen (§ 6 Abs. 2 Nr.2 d und 3 LBOVVO).

5. Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird verwiesen, insbesondere auf

- die sachgemäße Lagerung und Trennung von Mutter- und Unterboden,
- den Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung,
- die flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen,
- die Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken auf den nicht überbauten Flächen,
- den weitgehenden Verbleib des Oberbodens im Baugebiet (eine ökologische Aufwertung anderer Flächen durch überschüssigen Oberboden ist nicht zulässig)
- die Minimierung von Erdmassenbewegungen und Flächenversiegelungen,
- den Schutz vor Auswaschungen und Versickerungen von Schadstoffen,
- die Genehmigungspflicht von Auffüllungen im Außenbereich auf mehr als 500 m² Fläche und in Schutzgebieten. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.

Der Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht ökokontofähig, da es sich hierbei um eine Minderungsmaßnahme handelt.

6. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Immissionen der Kreisstraße vorbelastet. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen. Daraus resultierende Beeinträchtigungen im Plangebiet sind als ortsüblich zu dulden.

Lärm- und Staubimmissionen sind durch die Optimierung des Bauablaufs auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

7. Naturschutz

Die südwestlich angrenzende Hecke stellt ein geschütztes Biotop dar, das vor Schäden durch die Baumaßnahme zu schützen ist.

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

8. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

9. Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift
„Heckenanger III, 1. Änderung“, Langenau-Göttingen**

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 28.09.2021 den Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung am 15.10.2021 zu Grunde lag und den Satzungsbeschlüssen entspricht.

Langenau, den 15.10.2021

D S

Daniel Salemi
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Heckenanger III, 1. Änderung“

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung und der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 16.07.2021 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Langenau beschlossen und am 29.07.2021 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 20.05.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 09.08.2021 bis Freitag, den 10.09.2021 ausgelegt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2021 als Satzungen beschlossen.
4. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 11.11.2021 im Mitteilungsblatt sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 — 10 und 13a BauGB bzw. § 74 LBO durchgeführt wurde.

Langenau den 18.11.2021

D S

Daniel Salemi
Bürgermeister