

Entwurf vom 17.02.2020

Textteil zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift "Breite" in Setzungen

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung	Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. I S. 606ff)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)
WA (Allgemeines Wohngebiet)
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften)

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-	II

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 30 cm über dem Mittel der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

- 1.5 Ausnahmen
i.S. von § 4 Abs. 3 Nrn. 1 ,2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- offen im WA 1 – zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - offen im WA 2– zulässig sind nur Einzelhäuser
 - abweichend im WA 3 – zulässig sind Doppelhäuser mit Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze der beiden westlichen und der beiden östlichen Bauplätze
 - offen im WA 4
- 1.7 Geschoszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse. Das 2. Vollgeschoss liegt im WA 1, WA 3 und WA 4 im Dachbereich.
- 1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzel- oder Doppelhaus sind im WA 1, WA 3 und WA 4 max. 4 Wohnungen zulässig
Im WA 2 sind max. 8 Wohnungen möglich.
- 1.9 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 müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten.
- 1.10 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freistehende Windenergieanlagen dürfen eine max. Nabhöhe von 8 m nicht überschreiten. Windenergieanlagen auf Gebäuden dürfen mit der Rotorachse die zulässige Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.11 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Die Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz auszuführen.
- PFG 1: Pro Grundstück ist mind. 1 Laubbaum als Halbstamm zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar.
- PFG 2: Die nicht mit baulichen Anlagen genutzten Teile der Grundstücke müssen wasserdurchlässig bleiben, mit Humus bedeckt und mit Grün- und Blühpflanzen bepflanzt werden.
- 1.12 Konfliktvermeidende Maßnahmen und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen)
- Artengruppe Vögel:
- Konfliktvermeidende Maßnahmen:
- Feldsperling:
- Rodung der Obstbäume im Geltungsbereich im Zeitraum Oktober bis Februar
 - Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der Brutphase.

Klappergrasmücke:

- Rodung des Heckensaumes im Geltungsbereich im Zeitraum September bis März, Beginn der Bautätigkeiten vor Brutbeginn im April

Star:

- Rodung der Obstbäume im Geltungsbereich im Zeitraum August bis Februar; Beginn der Bautätigkeiten vor Brutbeginn im März

CEF-Maßnahmen:

Feldsperling:

- Anbringung von 3 für den Feldsperling geeigneten Nistkästen (Kleinvogelnistkasten mit einer Einflugöffnung von 35 mm Durchmesser) im Bereich der südwestlich des Geltungsbereichs verbleibenden Streuobstwiese, oder anderen Altbeständen, aber auch im Bereich der Neupflanzungen im geplanten Regenrückhaltebecken. Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen muss sichergestellt sein.
- Sachgemäße Pflege sowie Nachverdichtung von wertvollem Altbestand in Streuobstwiesen im weiteren Umfeld sowie Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Krautsaum im Bereich um das geplante RÜB. Alternativ: Pflanzung eines Streuobstbestandes im Bereich der ehemaligen Krautgärten Flurnummer 277, 274, 269, 268, 262, 257, 254, 253/3, 248, 247, 244, 243, 240, 237, 236. Für jeden gefälltten Baum muss dabei ein neuer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Dabei ist auf standortangepasste Sorten zu achten.
- Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens auf dem Flurstück 388 zur Verbesserung der Nahrungssituation. Ansaat mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen. Anlage von Fehlstellen; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

Klappergrasmücke:

- Anlage eines zweireihigen Heckensaumes mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen auf einer Länge von ca. 115 m auf dem Flurstück 388 südlich des Plangebietes.
- Bepflanzung des Heckensaumes mit heimischen, standortangepassten Gehölzen reich blühender / fruchtender Arten. Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- Ansaat des Krautsaumes mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen; Anlage von Fehlstellen; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

Star:

- Anbringung von 5 für den Star geeigneten Nistkästen (Höhlenbrüterkasten mit einer Einflugöffnung von 45 mm Durchmesser) im Bereich der südwestlich des Geltungsbereichs verbleibenden Streuobstwiese oder anderen Altbeständen, aber auch im Bereich der Neupflanzungen im geplanten Regenrückhaltebecken.
- Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen muss sichergestellt sein.
- Sachgemäße Pflege sowie Nachverdichtung von wertvollem Altbestand in Streuobstwiesen im weiteren Umfeld sowie Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Krautsaum im Bereich um das geplante RÜB. Alternativ: Pflanzung eines Streuobstbestandes im Bereich der ehemaligen Krautgärten Flurnummer 277, 274, 269, 268, 262, 257, 254, 253/3, 248, 247, 244, 243, 240, 237, 236. Für jeden gefälltten Baum muss dabei ein neuer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Dabei ist auf standortangepasste Sorten zu achten.
- Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens auf dem Flurstück 388 zur Verbesserung der Nahrungssituation. Ansaat mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen. Anlage von Fehlstellen; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

Fledermäuse:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02).
- Erhalt der angrenzenden Streuobstwiese im Westen des geplanten Baugebietes (Leitlinie) und deren Nahrungspotential
- Verwendung von UV-armen und nach unten gerichteten Leuchtmitteln im Straßenraum, Vermeidung von Abstrahlung nach oben.
- Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens auf dem Flurstück 388 zur Verbesserung der Nahrungssituation. Ansaat mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen. Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

1.13 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.14 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anlagen in der Anbauverbotszone) (§ 9 (1) 10 BauGB, § 22 StrG)
Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m von der Kreisstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Der Bereich ist im Lageplan eingetragen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt im WA 1, WA 3 und WA 4 4,50 m, im WA 2 liegt sie bei 7 m. Eine Überschreitung dieser Höhe ist im WA 1, WA 3 und WA 4 auf beiden Traufseiten bis zu 1/3 der Gebäudelänge um max. 2 m zulässig. Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt 8,00 m im WA 1, WA 3 und WA 4 sowie 12 m im WA 2.

2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder am Hochpunkt gegeneinander (max. 1,50 m) versetzt gebauten Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-40° auszuführen.

Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Hier sind auch Flachdächer zugelassen. Es wird jedoch empfohlen, diese extensiv zu begrünen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 2,50 m Abstand zu den Giebelseiten (Hausgrund), soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

2.3 Dacheindeckungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot, rotbraun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangüberdachungen) werden zugelassen, wenn sie beschichtet sind.

- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (74 Abs.1 Nr. 1 LBO)
sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 2.5 Stützmauern
sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.
- 2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Zulässig sind Holzlattenzäune, Holzlattenzäune auf max. 30 cm hohen Mauern, dornenfreie Hecken und Natursteinmauern.
- 2.7 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen. Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die privaten Grünflächen sicherzustellen.
- 2.8 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist – soweit es nicht genutzt oder versickert wird – getrennt vom Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind jeweils separate Kontrollschächte vorzusehen.

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

- 2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 2.1 bis 2.8 dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.

3.0 Hinweise

- 3.1 Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried/ Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
- 3.2 Drainagewasser
darf gemäß Abwassersatzung weder an die Schmutz- noch an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.
- 3.3 Rückstausicherung
Nach der Abwassersatzung der Gemeinde ist jeder Bauherr verpflichtet, seine Gebäude gegen Rückstau zu sichern.
- 3.4 Regenwasserzisternen
Im Hinblick auf die gesplittete Abwassergebühr wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschwasser usw.)

3.5 Denkmalpflege

Kulturdenkmale sind bislang im überplanten Areal nicht bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege äußert deshalb keine Bedenken. Bezüglich von Zufallsfunden bitten wir jedoch grundsätzlich um Aufnahme des Hinweises auf die §§ 20 +27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 Veränderungen an der Kreisstraße K 7308

Evtl. Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße K 7308, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau vorgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Langenau zu stellen.

3.7 Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig - insbesondere durch Recycling - zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären.

3.8 Immissionsschutz

Bezüglich der Errichtung/ Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird 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 verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.