



# STADT LANGENAU

## Bebauungsplan „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: .....

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: .....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: ..... bis .....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ..... bis .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stadt Langenau, den ..... Daniel Salemi

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 12.02.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

### 1. Art der baulichen Nutzung

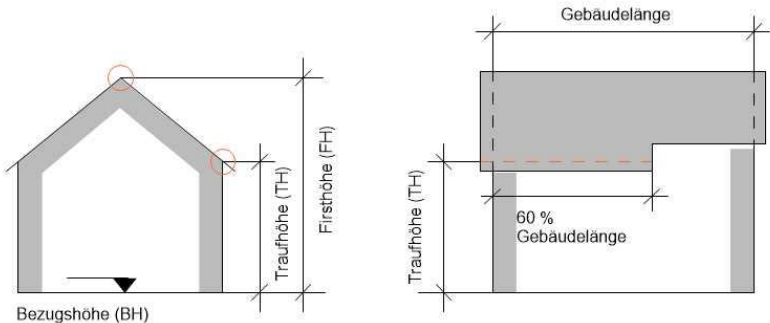
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<b>WA</b>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Für die Bereiche mit den Nutzungsschablonen der Ordnungsbuchstaben A und C gilt:</p> <p><u>Nicht zulässig</u> sind:</p> <p>(1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p>
-----------	--

### 2. Maß der baulichen Nutzung


(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. <b>0,4</b>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Siehe Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Ordnungsbuchstaben.</p>
	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH).</p> <p>Die jeweilige Bezugshöhe entspricht bei den Baufeldern A und C den Straßenhöhen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Punkten an den öffentlichen Verkehrsflächen zzgl. 30 cm (siehe auch Planzeichenerklärung).</p> <p>Bei den Baufeldern B ist die jeweilige Bezugshöhe im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Überschreitung der Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen kann zwischen den Bezugshöhen interpoliert werden.</p>

	<p>Die maximale zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.</p> <p><b>Baufelder A und C:</b> Die Gebäudehöhe bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Gebäudehöhe bei Pultdächern ist gleich dem höchsten Punkt der aufragenden Dachseite inkl. Dachaufbauten.</p> <p>Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge.</p> <p>Schemazeichnung Gebäudehöhen</p>  <p><b>Baufelder B:</b> Die Gebäudehöhe ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes.</p>
<p>z.B. <b>II</b></p>	<p><b>Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse</b> Siehe Planeinschrieb</p>


**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<p><b>O</b></p>	<p>o = offene Bauweise.</p>
	<p>ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>

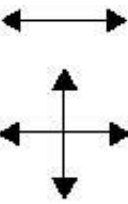
#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Nebenanlagen ist, sofern es sich um Gebäude handelt, ein Abstand von 2,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist maximal 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.</p>

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p><b>Hauptgebäuerichtung</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

#### 6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Für die Baufelder A, B und C gilt:</p> <p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von 5,0 m, ansonsten 2,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Zu Gehwegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Für die Baufelder B gilt zusätzlich:</p> <p>Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 2 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (hierzu gehört nicht die Zufahrt).</p>
--	---





**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>In den Bereichen mit den Ordnungsbuchstaben A und C gilt:</p> <p>Bei Einzelhäusern sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.</p> <p>Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern (Ordnungsbuchstabe C) sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.</p> <p>In den Bereichen mit dem Ordnungsbuchstaben B wird keine maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.</p>
--	---




**8. Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>Straßenverkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung dieser Flächen in öffentliche Parkierungsflächen, Verkehrsgrünflächen mit Baumbeeten sowie Grundstückszufahrten wird in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans nicht vorgenommen und erfolgt im Anschluss in der Planung zum Straßenausbau.</p>
	<p><b>Gehwegflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Landwirtschaftliche Wegeflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Rad- und Fußweg und der Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke.</p>
	<p><b>Zu- und Abfahrtsverbot</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>

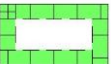
**9. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Hierfür ist eine Saatgutmischung laut Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.</p> <p>Pflanzliste - Saatgutmischungen: „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Knappkon oder gleichwertig „Kräuter und Blumen dauerhaft niedrig“ von Knappkon oder gleichwertig</p> <p>Das Verkehrsgrün kann je nach Bedarf 3 – 5 x im Jahr gemäht werden. Dabei sollte die Schnitthöhe 5 cm nicht unterschreiten, damit sich der Bestand schneller wieder erholt. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig.</p> <p><i>Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.</i></p>
	<p><b>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines Spielplatzes.</p>
	<p><b>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die den Grundstücken zugewandten Flächen des Lärmschutzwalles sind als Hausgärten anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Ergänzend siehe PFG 2.</p> <p><i>Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.</i></p>

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

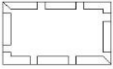
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Maßnahme A Blütenreiche Wiese auf dem Lärmschutzwall</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird auf ehemaligen Ackerflächen ein Lärmschutzwall angelegt. Auf der nordexponierten Seite des Walls ist eine extensiv gepflegte blütenreiche Wiese anzulegen. Hierfür ist eine Saatgutmischung laut Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.</p>
---	---

	<p>Extensive, blütenreiche Wiesen sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 1.7.</p> <p>Mulchen ist nicht zulässig.</p> <p>Pflanzliste - Saatgutmischungen:          „Feldraine und Säume“ von Knappkon oder gleichwertig          „Wildblumenwiese autochthon ohne Gräser“ von Knappkon oder gleichwertig</p>
	<p>Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.</p>


### 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)


	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Leitungsrecht zugunsten des städtische Wasserversorgung Langenau zur Führung einer Trinkwasserleitung.          Gehölzpflanzungen (Bäume / Sträucher) innerhalb des Leitungsrechts sind nicht zulässig.</p>
---	---

### 12. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

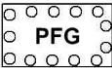
(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p><b>Lärmschutzwall</b>          Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der ausgewiesenen Fläche entlang der nördlichen Ortsumgebung sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Als Maßnahme ist ein 3,5 m hoher begrünter und bepflanzter Erdwall geplant. Die Bepflanzung ist gemäß Punkt 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen.</p>
	<p><b>Passiver Lärmschutz</b></p> <p>In den betroffenen Bereichen sind Aufenthaltsräume in Richtung der Nordumfahrung nur ausnahmsweise zulässig. Für diese ist dann ein passiver Schallschutz erforderlich. Die genauen betroffenen Bereiche und die Anforderungen können dem Gutachten 2564154-01 der TÜV SÜD Industrie GmbH vom 08.02.2017 sowie der Überarbeitung Nr. 3008928-01 vom 15.01.2019 entnommen werden. Diese sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung. Der Umfang der durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Fassadenabschnitte und die Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereich.</p>

### 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b></p> <p>Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen:</p> <p>Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe straßenseitig anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.</p> <p><i>Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.</i></p>																																
	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b></p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Pflanzung von Einzelbäumen:</p> <p>Die Straßenverkehrsflächen sind zu durchgrünen. Im Bereich der Straßen sind an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen verschoben werden. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege zu beachten.</p> <p><i>Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.</i></p> <p>Pflanzliste - Bäume:</p> <p><u>Großkronige Bäume</u></p> <p>Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm</p> <table border="0"> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Acer platanoides „Columnare“</td> </tr> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Acer platanoides „Olmsted“</td> </tr> <tr> <td>Bergahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td>Quercus robur</td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche</td> <td>Quercus petraea</td> </tr> <tr> <td>Zerreiche*</td> <td>Quercus zerris</td> </tr> <tr> <td>Purpurerle*</td> <td>Alnus x spaethii</td> </tr> <tr> <td>Robinie*</td> <td>Robinia pseudoacacia</td> </tr> <tr> <td>Amberbaum*</td> <td>Liquidambar styraciflua</td> </tr> <tr> <td>Blumenesche*</td> <td>Fraxinus ornus</td> </tr> <tr> <td>Elsbeere</td> <td>Sorbus torminalis</td> </tr> <tr> <td>Fächerblattbaum*</td> <td>Ginkgo biloba</td> </tr> <tr> <td>Gleditsie*</td> <td>Gleditsia triacanthos</td> </tr> <tr> <td>Zitterpappel</td> <td>Populus tremula</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Tilia platyphyllos</td> </tr> <tr> <td>Winterlinde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> </table> <p><u>Mittelkronige Bäume</u></p> <p>Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm</p>	Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted“	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea	Zerreiche*	Quercus zerris	Purpurerle*	Alnus x spaethii	Robinie*	Robinia pseudoacacia	Amberbaum*	Liquidambar styraciflua	Blumenesche*	Fraxinus ornus	Elsbeere	Sorbus torminalis	Fächerblattbaum*	Ginkgo biloba	Gleditsie*	Gleditsia triacanthos	Zitterpappel	Populus tremula	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“																																
Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted“																																
Bergahorn	Acer pseudoplatanus																																
Stieleiche	Quercus robur																																
Traubeneiche	Quercus petraea																																
Zerreiche*	Quercus zerris																																
Purpurerle*	Alnus x spaethii																																
Robinie*	Robinia pseudoacacia																																
Amberbaum*	Liquidambar styraciflua																																
Blumenesche*	Fraxinus ornus																																
Elsbeere	Sorbus torminalis																																
Fächerblattbaum*	Ginkgo biloba																																
Gleditsie*	Gleditsia triacanthos																																
Zitterpappel	Populus tremula																																
Sommerlinde	Tilia platyphyllos																																
Winterlinde	Tilia cordata																																



	<p>Feldahorn Hainbuche Traubenkirsche Vogelkirsche Mehlbeere Vogelbeere Quitte</p> <p>Acer campestre Carpinus betulus Prunus padus Prunus avium Sorbus aria Sorbus aucuparia Cydonia oblonga</p> <p><i>* Aufgrund geänderter klimatischer Bedingungen (v. a. trockene Sommer) und daraus resultierender vermehrter Ausfälle heimischer Baumarten werden mit den markierten Arten auch nicht-heimische Baum- und Straucharten zur Pflanzung vorgeschlagen.</i></p> <p><b>Obstbaum</b> Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.</p> <p>Äpfel: Berner Rosenapfel, James Grieve, Bittenfelder, Brettacher, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Josef Musch, Hauxapfel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel; Lohrer Rambur, Winter-Rambur</p> <p>Birnen: Alexander Lucas, Conference, Albecker Birne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Palmischbirne</p> <p>Steinobst: Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei straßenbegleitenden Pflanzungen sind ausschließlich Alleebäume, auch als Kugel- oder Säulenform, mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand zu verwenden.</li> <li>- Mit Ausnahme der in der Pflanzliste markierten Arten ist autochthones Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.</li> </ul>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1)</b>, auf privaten Grundstücksflächen: Heckenpflanzung Siehe Pflandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind locker zu mind. 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Schnithecken sind zulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.</p> <p><i>Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.</i></p> <p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2)</b>, auf privaten Grundstücksflächen: Heckenpflanzung oder wärmeliebender Saum Siehe Pflandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind locker zu mind. 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist auch die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke möglich. Schnithecken sind nicht zulässig. Die nicht mit Gehölzen beplanteten Flächen sind mit einem wärmeliebenden Saum aus standortgerechten Kräutern anzusäen.</p> <p>Alternativ kann die gesamte Fläche mit einem wärmeliebenden Saum aus standortgerechten Kräutern angesät werden.</p>

Die anzupflanzenden Gehölze bzw. die zu verwendende Saatgutmischung sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

*Auf die sonstigen Vorgaben in „III Hinweise Ziffer 12“ wird verwiesen.*

**Pflanzliste - Sträucher:**

Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Seidelbast	Daphne mezereum
Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsflieder*	Buddleja davidii und andere Sorten

*\* Aufgrund geänderter klimatischer Bedingungen (v. a. trockene Sommer) und daraus resultierender vermehrter Ausfälle heimischer Baumarten werden mit den markierten Arten auch nicht-heimische Baum- und Straucharten zur Pflanzung vorgeschlagen.*

**Pflanzliste - Saatgutmischungen:**

„Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Knappkon oder gleichwertig

„Wärmeliebender Saum“ von Knappkon oder gleichwertig


Der wärmeliebende Saum (PFG 2) ist einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd kann im Herbst, oder im zeitigen Frühjahr erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig.

**Hinweis:**

- Mit Ausnahme der in der Pflanzliste markierten Arten ist autochthones Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

## 14. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzbindungen Einzelbäume, auf öffentlichen Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die hierbei anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und dauerhaften Pflege sind zu beachten.</p> <p><b>Pflanzliste - Bäume:</b> <u>Großkronige Bäume</u></p> <p>Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm</p> <table> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Acer platanoides „Columnare“</td> </tr> <tr> <td>Spitzahorn</td> <td>Acer platanoides „Olmsted“</td> </tr> <tr> <td>Bergahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche</td> <td>Quercus robur</td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche</td> <td>Quercus petraea</td> </tr> <tr> <td>Elsbeere</td> <td>Sorbus torminalis</td> </tr> <tr> <td>Zitterpappel</td> <td>Populus tremula</td> </tr> <tr> <td>Sommerlinde</td> <td>Tilia platyphyllos</td> </tr> <tr> <td>Winterlinde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> </table> <p><u>Mittelkronige Bäume</u></p> <p>Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm</p> <table> <tr> <td>Feldahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus</td> </tr> <tr> <td>Traubenkirsche</td> <td>Prunus padus</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Prunus avium</td> </tr> <tr> <td>Mehlbeere</td> <td>Sorbus aria</td> </tr> <tr> <td>Vogelbeere</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> </table>	Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted“	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea	Elsbeere	Sorbus torminalis	Zitterpappel	Populus tremula	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Winterlinde	Tilia cordata	Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus	Traubenkirsche	Prunus padus	Vogelkirsche	Prunus avium	Mehlbeere	Sorbus aria	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“																														
Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted“																														
Bergahorn	Acer pseudoplatanus																														
Stieleiche	Quercus robur																														
Traubeneiche	Quercus petraea																														
Elsbeere	Sorbus torminalis																														
Zitterpappel	Populus tremula																														
Sommerlinde	Tilia platyphyllos																														
Winterlinde	Tilia cordata																														
Feldahorn	Acer campestre																														
Hainbuche	Carpinus betulus																														
Traubenkirsche	Prunus padus																														
Vogelkirsche	Prunus avium																														
Mehlbeere	Sorbus aria																														
Vogelbeere	Sorbus aucuparia																														

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Breiter Weg III – Beim St. Jakobsweg“ (nach § 74 LBO)

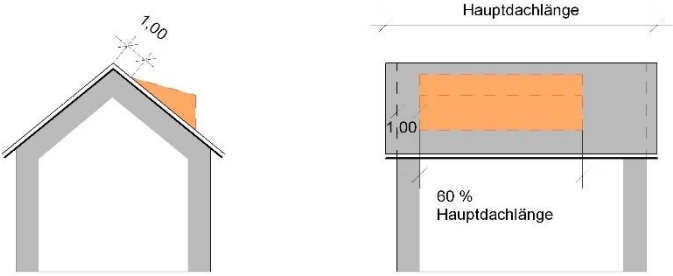
### Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1	<p><b>Dachform und Dachneigung und Fassaden der Hauptgebäude</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Ordnungsbuchstaben A und C</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 8°-35° zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen. Auf Dachgauben hat dies keine Auswirkungen. Untergeordnete Flachdächer sind nur begrünt zulässig.</p> <p>Ordnungsbuchstabe B</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit mindestens 60% Dachbegrünung zulässig. Intensive oder extensive Dachbegrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen.</p>
1.2	<p>Dachform, Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flachdach sind nur zulässig, sofern diese vollflächig bepflanzt sind oder als Terrassen genutzt werden.</p>
1.3	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Für Hauptgebäude gilt: Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p>
1.4	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge). Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.</p>

	
	<p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p>
--	---

## 3. Einfriedungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 80 cm breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen und geschlossenen Hecken freizuhalten. Dieser Bereich ist gärtnerisch mit Grün- und Blühpflanzen anzulegen. Einfriedigungen (hierzu zählen auch geschlossene Hecken), Stützbauwerke, Sichtschutzelemente und andere bauliche Anlagen müssen mindestens 80 cm Abstand zur öffentlichen Fläche einhalten und dürfen hier max. 1,50 m hoch sein.</p>
--	---

## 4. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

	<p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--

**5. Stellplätze und Garagen**

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.</p> <p>Ordnungsbuchstabe B: Mindestens 2/3 der erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen.</p>
--	---

**6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Die zulässige maximale Höhe für Aufschüttungen und Abgrabungen beträgt 1,0 m. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück/im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.</p>
--	--

**7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen, in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind 2,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Maßgebend dafür ist die waagrecht projizierte Dachfläche. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal darf 0,125 l/s nicht überschreiten.</p>
--	---

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Breiter Weg III – beim St. Jakobsweg“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breiter Weg III – beim St. Jakobsweg“

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu beachtlichen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.  
Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.  
Drainagen dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
3. **Regelung zum Schutz des Bodens**  
  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
4. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonden ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
5. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

6. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.
7. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
8. Mit Einfriedigungen und Anpflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg zu beachten.
9. Bei mehrgeschossiger Bebauung sind unter Umständen die erforderlichen Druckerhöhungsanlagen für die Wasserversorgung auf eigene Kosten herzustellen.
10. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude dürfen keine Reflexionen z.B. durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der nördlichen Ortsumgehung erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

#### 11. Artenschutz

Bei geplanter Räumung des Baufeldes während der Brutzeit muss vorab eine fachliche Begehung durch einen Ornithologen stattfinden. Wird in diesem Rahmen eine Brutstätte angetroffen, so sind die baulichen Tätigkeiten bis nach Beendigung der Brutzeit auszusetzen.

#### 12. Vorgaben für die Ausführung und Pflege der Pflanz- und Saatarbeiten

##### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibeck zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Insbesondere für Straßenbäume 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.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Heckenpflanzungen sind einreihig mit einem Abstand von 1,5 m oder ab einer Heckenbreite von 5 m im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von ebenfalls 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5-10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf Stock gesetzt.

##### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.

##### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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



## 13. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme B: Ökokontofläche 44 – Nauquelle

Das südlich des Baugebiets an der Nauquelle liegende Flurstück 761 wird einer extensiven Pflege zugeführt. Derzeit befindet sich auf dem Großteil des Flurstücks eine nitrophytische Krautflur. Im Uferbereich der Nau besteht ein kleiner Bereich mit einer feuchten Hochstaudenflur.

Im Zuge der Maßnahme soll entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks eine Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt werden, um den Nährstoffeintrag aus dem nördlich gelegenen Acker zu verringern. Der Hauptteil des Flurstücks soll mit einer autochthonen Saatgutmischung als feuchte Hochstaudenflur angesät und einmal jährlich gemäht werden. Das Mähgut wird dabei aufgenommen und abgefahren. Weiterhin wird die Regenwasserentwässerung des Baugebiets „Breiter Weg III / Beim Sankt Jakobsweg“ im Bereich des Flurstücks offen parallel zur Nau geführt und im südöstlichen Bereich des Flurstücks in die Nau geleitet. Am nordöstlichen Ufer des Entwässerungsgrabens wird eine Abflachung angelegt, sodass die Hochstaudenflur bei hohem Wasserstand überschwemmt wird (s. auch Steckbrief zur Maßnahme in Anlage 3 des Umweltberichts).

*Weitere Ausgleichsflächen sind in Bearbeitung.*

## 14. Duldungspflichten:

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

## 15. Einschränkungen durch Landwirtschaft:



Westlich des mit nebenstehendem Planzeichen festgesetzten Bereichs im zeichnerischen Teil ist ein Zwischenwert von 15% Geruchsstundenhäufigkeit zu dulden.