**Textteil**

**zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB und**

**zur örtlichen Bauvorschrift**

**„Ostener Kuften“**

**Stadt Langenau**

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)

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

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)**
2. **Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)**WA-Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nrn. 1,3,4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen. (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

1. **Maß der baulichen Nutzung** Baugebiet GRZ Z
(§§ 16 – 21 a BauNVO) WA 0,4 II
2. **Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

1. **Bauweis**e (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO)
offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
2. **Geschosszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

1. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1. **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 privaten Verkehrsfläche zu erstellen.

1. **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1. **Pflanzgebot** (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum an beliebiger Stelle zu pflanzen. Zu verwenden sind Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere oder hochstämmige, lokaltypische Obstbäume. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.

Im Übrigen sind die Vorgaben der Ziff. 4 der Artenschutzprüfung vom 13.07.2018 zu beachten.

1. **Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlage
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)

* + 1. **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 11,00 m

* + 1. **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
		Auf dem Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 30° bis 45°, bei Pultdächern 25° - 30°, bei Walm- und Zeltdächern 12° bis 30°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig.

Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 12° bis 45°, Pultdächer 25° - 30°

* + 1. **Dacheindeckung / Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)Dachdeckungen müssen in einem roten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton ausgeführt werden. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall werden ausgeschlossen.
		2. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.
		3. **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.)

und müssen zu privaten Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

* + 1. **Einfriedigungen (**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)Entlang der privaten Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind hier nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende Hecken.
		2. **Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen.
		3. **Antennenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Auf Nebenanlagen sind keine Antennen zulässig.
		4. **Entwässerung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Mulde zu versickern.
			1. **Hinweise**
				1. **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes, Donau-Hürbe\*. Endwärmesonden sind deshalb 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 in Ulm.

* + - * 1. **Drainagewasser**

Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht werden.

* + - * 1. **Denkmalschutz**

Da im Zuge der Erdarbeiten voraussichtlich archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist im Vorfeld von Bodeneingriffen das Gelände in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege auf Kosten des Verursachers zu sondieren. Ggf. ist dem Landesamt für Denkmalpflege die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

* + - * 1. **Bodenschutz**
				Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten.
				2. **Immissionen**

Auf den Flst. 261, 265/2 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Betriebsanlagen, die witterungsabhängig sporadisch zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen führen können. Dasselbe gilt für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Einwirkungen sind als ortsüblich zu dulden.

Anmerk.: In diesem Bereich sind gem. dem Bebauungsplan nur Gebäude wie Garagen und Nebengebäude zulässig, die nicht dem Wohnen dienen.

* + - * 1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bzw. dieser örtlichen Bauvorschrift treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 05.09.2018