Textteil
zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB und
zur örtlichen Bauvorschrift
„Steig II“
Gemeinde Weidenstetten

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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB + BauNVO)

1. **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).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§§ 16 – 21 a BauNVO)

Baugebiet		GRZ	Z
WA	1	0,4	II
WA	2	0,5	II

3. **Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 30 cm über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. **Bauweis**e (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO)
WA 1: offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
WA 2: offen

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 Einzelhaus sind im WA 1 max. 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig. Im WA 2 ist pro angefangene 160 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung 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. Dies gilt nicht im Bereich der verbindlichen Garagenstandorte.

8. **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. **Pflanzgebot** (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken im WA 1 ist je 1 Baum, im WA 2 sind je 2 Bäume 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.

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

11. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Bepflanzungen und sonstige Nutzungen sind mit dem Begünstigten des Leitungsrechts abzustimmen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 31.07.2019 (GBl. I S. 313ff)

1. **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt im WA 1 max. 8,50 m, im WA 2 max. 9 m.

Quergiebel bzw. Vorbauten sind zulässig, sofern der Querbau bzw. der Vorbau nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortritt und nicht breiter als 50 % der Hauptgebäudelänge ist. Der Quergiebel bzw. Vorbau darf den First des Hauptgebäudes nicht überragen

2. **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern, Dachneigung 12-45° auszuführen. Tonnendächer sind nicht zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports können auch mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Dachgauben mit einer Höhe von max. 1,80 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mind. 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten.

3. **Dacheindeckung / Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach. Blanke bzw. unbeschichtete Metalle dürfen weder als Dachdeckung noch als

Fassadenverkleidung verwendet werden.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Dabei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück 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.) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

6. Einfriedigungen ((§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Künstliche Einfriedigungen sind nur zulässig mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze der öffentlichen Fläche. Der Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Einfriedigung ist mit heimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

7. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Die nicht überbauten Teile der Grundstücke sind zu humusieren und gärtnerisch mit Grün- und Blühpflanzen zu bepflanzen. Lose Material- und Steinschüttungen sind zur Gartengestaltung nicht zulässig.

8. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zum öffentlichen Regenwasserkanal geführt werden muss. Das Dachflächenwasser kann auch in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung gesammelt oder auf dem Grundstück versickert werden.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 1 bis 8 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“ vom 16.04.2018. Erdwärmesonden 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.

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

3. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart oder die Gemeinde unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und fachgerechten Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Ggf. ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen, Verstöße können als Ordnungswidrigkeit gem. § 27 DSchG geahndet werden.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten. Im Plangebiet nicht verwertbarer Boden ist zur Eingriffsminimierung zur Bodenverbesserung einzusetzen. Er ist somit nicht ökokontofähig.

5. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten wie Luftwärmepumpen, Klimageräten, Lüftungsgeräten u. ä. ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten zu beachten.

6. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bzw. dieser örtlichen Bauvorschrift treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 18.11.2019