

STADT LANGENAU

ALB- DONAU- KREIS



SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

ENTWURF



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger

-Freier Stadtplaner-

mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung

Hauptstraße 25

73087 Bad Boll

T. 07164/14718-0

F. 07164/14718-18

A) Satzung über den Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814), abgedruckt in der ab 1. März 2010 geltenden Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom
Begründung	in der Fassung vom
Umweltbericht	in der Fassung vom
Schalltechnisches Gutachten S1019, TÜV SÜD	in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Langenau, den

(Bürgermeister Wolfgang Mangold)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade" (nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Ordnungsbuchstabe A

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA)

nicht zulässig sind:

(1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA

Ordnungsbuchstabe B

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Sonstiges Sondergebiet für das Gesundheitswesen (SO)

Ordnungsbuchstabe C und D

SO

Zulässig sind bauliche Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Parkieranlagen für Mitarbeiter und Besucher.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(siehe Nutzungsschablone).

0,4

Ordnungsbuchstabe A: Die maximale GRZ ist 0,4.

Ordnungsbuchstabe B: Die maximale GRZ ist 0,5.

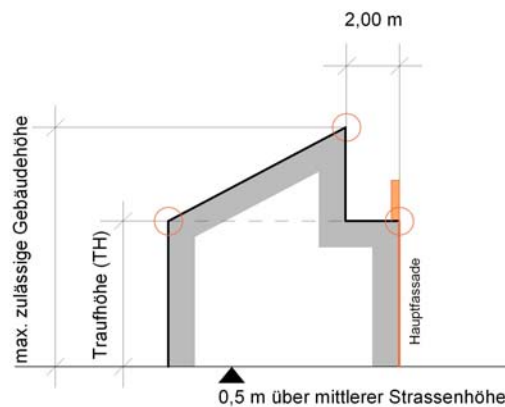
Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

2.2 Höhe der baulichen Anlage

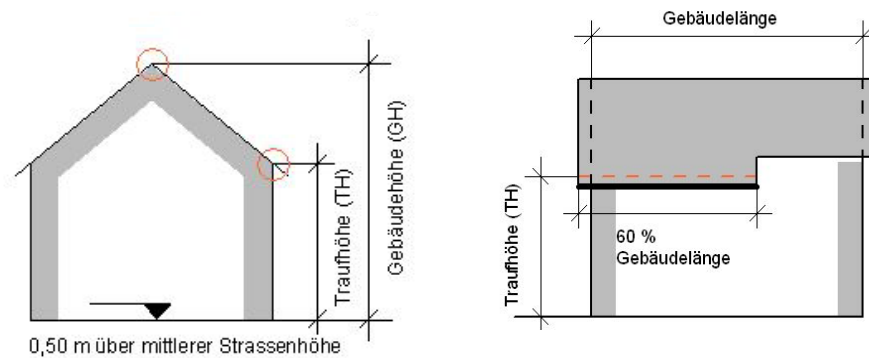
(siehe Nutzungsschablone)

Im Bereich der mit dem Ordnungsbuchstaben A gekennzeichneten Bauflächen darf die zulässige Traufhöhe bei Pultdächern auf 6,0 m erhöht werden. Die Gebäudehöhe wird dabei auf 7,5 m begrenzt. Diese ergänzende Festsetzung gilt nicht bei versetzten Pultdächern, deren Fassade an der aufragenden Seite des Daches um mindestens 2 m hinter der Hauptfassade zurückbleibt. (siehe Schemazeichnung versetzte Pultdächer)

Schemazeichnung versetzte Pultdächer



Schemazeichnung Gebäudehöhen



Die Festsetzung der Bezugshöhe ist auf 0,50 m über der jeweiligen mittleren Straßenhöhe bezogen. (siehe Planeinschrieb). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäuelänge.

Die Gebäudehöhe ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäuelänge.

2.3 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

(siehe Nutzungsschablone).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

4.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen

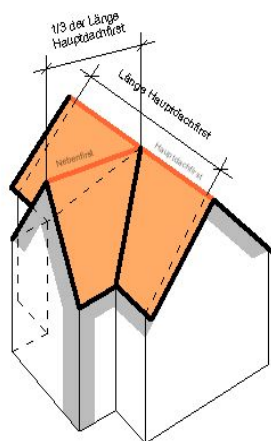
Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis maximal 20 m³ umbauten Raum zulässig. Auf Flächen von Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Nebenanlagen ist, sofern 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.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

(siehe Planeinschrieb)



Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Die maximale Länge von Nebenfirsten wird auf 1/3 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt. (siehe Schemazeichnung Nebenfirste)



(Schemazeichnung Nebenfirste)

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO))

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen dabei einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

(siehe Nutzungsschablone)

In den Bereichen mit dem Ordnungsbuchstaben A gilt:
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig. Bei Einzelhäusern sind maximal 3 WE pro Gebäude zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB)



Die Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung dieser Flächen in öffentliche Parkierungsflächen, Verkehrsgrünflächen mit Baumbeten sowie Grundstückszufahrten wird in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans nicht vorgenommen und erfolgt im Anschluss in der Planung zum Straßenausbau.

9. Flächen für die Rückhaltung und Abhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) 14 BauGB)



Die Flächen dienen der Rückhaltung und Ableitung von im Gebiet anfallendem Niederschlagswasser. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Pflanzliste (Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

10. öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün)



Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums und sind als Grünflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu verwenden.

10.2 Öffentliche Grünflächen



Die Flächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu verwenden.

10.3 Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz)

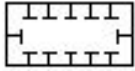


Die Fläche dient der Unterbringung eines Spielplatzes. Zur Einpflanzung der Spielflächen sind ausschließlich Gehölze und Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu verwenden.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

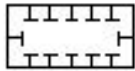
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1 Maßnahme A + B: Anlage einer ökologisch hochwertigen Streuobstwiese und eines trockenwarmen Heckensaums sowie einer extensiv gepflegten Blumenwiese.



Auf dem Flurstücken 1961/1 TF, 1962/1 TF, 1964 TF, 1965 TF, 1966 TF, 1982 TF, 1983/1 TF und 2086/3 TF sind außerhalb des Lärmschutzwallbereiches Streuobstwiesen zu pflanzen. Die Unternutzung ist extensiv zu pflegen. Es sind einheimische regionaltypische Sorten zu wählen. Auf der südexponierten Seite des Walls ist ein trockenwarmer Heckensaum anzulegen, auf der nordexponierten Seite des Walls ist eine extensiv gepflegte blütenreiche Wiese anzulegen. Die Pflanzen der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind dabei zu verwenden.

- 11.2 Maßnahme C: Anlage eines naturnahen und wechselfeuchten Biotops teilweise mit Dauerstau auf der Flurnummer 1981 TF.



Die im Nordosten befindliche Retentionsfläche ist teilweise in Form eines wechselfeuchten Biotops zu gestalten. Teile der Fläche sollen im Dauerstau angelegt werden. Es ist ein Lebensraum für Amphibien und Libellen sowie ökologisch wertvolle Hochstaudenfluren anzulegen. Die Pflanzen der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind dabei zu verwenden.

12. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 12.1 Lärmschutzwall



Auf der ausgewiesenen Fläche entlang der nördlichen Ortsumgehung (siehe Planeinschrieb) sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Als Maßnahme ist ein 3,5 m hoher begrünter und bepflanzter Erdwall geplant. Die Bepflanzung ist gemäß Punkt 11.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen.

- 12.2 überbaubare Grundstücksflächen



Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nördlichen Ortsumgehung (siehe Planzeichen) sind Aufenthaltsräume in Richtung der nördlichen Ortsumgehung nur ausnahmsweise zulässig. Für diese Räume ist dann ein passiver Schallschutz erforderlich. Die genauen Anforderungen können dem Gutachten Nr. S1019 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, vom 12.04.2010 als Bestandteil des Bebauungsplans, entnommen werden. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für Fassadenabschnitte und Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereich.

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

- 13.1 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen



Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² 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 (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

13.2 Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücksflächen



Die Straßenverkehrsflächen sind zu durchgrünen. Im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen.

13.3 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) = Begrünung der Ortseinfahrt



Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind auf den Flächen Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Diese dürfen als Schnitthecke oder freiwachsender Heckesaum angelegt werden. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen. Die Hecken sind im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Bei einreihigen Pflanzungen hat der Pflanzabstand 1,5 m zu betragen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.

13.4 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2) = zwischenquartierliche Grünzone



Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind auf den Flächen standortgerechte einheimische Gehölze als freiwachsende Feldhecke zu pflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen. Die Feldhecken sind im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.

13.5 Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3) = Ortsrandeingrünung



Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind auf den Flächen standortgerechte einheimische Gehölze als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu entnehmen. Die Gehölzgruppen und Feldgehölze sind im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.

14. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25 b BauGB)

14.1 Erhaltung von Einzelbäumen



Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu ersetzen. Höhenveränderungen oder Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

15. Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen							Maßnahme C Pflanzmaßnahmen RÜB	Spielplatz
		Pfg. 1 Ortseinfahrt	Pfg. 2 zwischenquartierliche Grünfläche	Pfg. 3 Ortsrandeigrünung	Private Grundstücke	Öffentliche Grundstücke Straßen	Maßnahme A Streuobstwiese	Maßnahme B Heckensaum und Wiese		
Großkronige Bäume *										
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>			x	x	x			x	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>				x	x			x	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>				x	x				
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>				x	x				
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>			x	x	x			x	
Mittelkronige Bäume **										
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			x	x	x				
Birke	<i>Betula pendula</i>				x	x				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>			x	x	x				
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>			x	x	x				
Holzbirne	<i>Pyrus avium</i>			x					x	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>				x	x			x	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>			x	x	x				
Obstbäume ***				x	x	x	x		x	
Sträucher / Hecken ****										
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	x						x		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x							x	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	x	x	x					x	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		x	x				x	x	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		x	x				x	x	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>			x				x		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x								
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		x	x				x		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x								

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen							
		Pfg. 1 Ortseinfahrt	Pfg. 2 zwischenquartierliche Grünfläche	Pfg. 3 Ortsrandeigrünung	Private Grundstücke	Öffentliche Grundstücke Straßen	Maßnahme A Streuobstweise	Maßnahme B Heckensaum und Wiese	Maßnahme C Pflanzmaßnahmen RÜB
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		x	x					
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		x	x			x		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		x	x			x		x
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>		x	x					x
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X	x			x	x	x
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		x	x			x	x	x
Hochstauden									
Mädesüß	<i>Filipendula ulmaria</i>							x	
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>							x	
Schilf	<i>Phragmites australis</i>							x	
Wasserdost	<i>Eupatorium cannabinum</i>							x	
Gew. Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>							x	

Hinweise zu Pflanzqualitäten und Ausführung

* Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 –18, Baumpflanzungen mittels Dreibock sichern
Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand verwenden, Bodenstandsraum luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

** Mittelkronige Bäume: wie vorher, jedoch StU 16-18

*** Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10-12, Kronenansatz mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten, Baumpflanzungen mittels Dreibock sichern.

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

16. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

16.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

Rechtsgrundlagen

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814), abgedruckt in der ab 1. März 2010 geltenden Fassung
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Langenau, den

(Bürgermeister Wolfgang Mangold)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Fassaden der Hauptgebäude

(siehe Nutzungsschablone)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 8°-35° zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform auszuführen. Auf Dachgauben hat dies keine Auswirkungen. Untergeordnete Flachdächer sind nur begrünt zulässig.

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

1.2 Dachform, Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und Carports mit Flachdach sind nur zulässig, sofern diese vollflächig bepflanzt sind oder als Terrassen genutzt werden.

1.3 Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

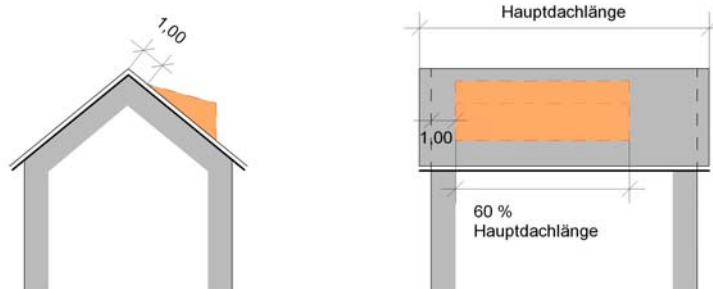
Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Für alle baulichen Anlagen gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

1.4 Dachaufbauten

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 dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge). Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen und Kollektoren.



Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

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

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster).

3. Einfriedigungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen, Stützbauwerke und Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,80 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Dies gilt nicht im Bereich von Verkehrsgrünflächen. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzenliste (siehe Punkt 15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) zu verwenden.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

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.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen, in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Pro 100 m² Dachfläche sind 2,0 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Maßgebend dafür ist die waagerecht projizierte Dachfläche. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal darf 0,125 l/s nicht überschreiten.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

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 beauftragen. 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 (Landratsamt Ulm) 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.
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.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

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. Im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der Bewirtschaftung dieser Flächen sporadisch Lärm- und Staubimmissionen sowie durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln Geruchsimmissionen auftreten.
9. Mit Einfriedigungen und Anpflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg zu beachten.

Stadt Langenau
Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

IV. VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss: | 23.10.2009 |
| 2. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 18.11.2009 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: | 03.12.2009 |
| 4. | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 18.06.2010 |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: | 22.07.2010 |
| 6. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | vom 02.08.2010
bis 02.09.2010 |
| 7. | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB): | |
| 9. | Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB): | |
| 10. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB): | |
| 11. | Genehmigt durch das _____ :
rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt | |

V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Breiter Weg/ Bei der Hutlade"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brreiter Weg/ Bei der Hutlade"

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Langenau, den

(Bürgermeister Wolfgang Mangold)

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am durch

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am

Gefertigt:


kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18