

**Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
„Südlicher Ortsrand“**

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S. 357)

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Nicht zugelassen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

2. Grund- und Geschossflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: -

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 (1) BauNVO)

max. 2

4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen der Garagenausfahrt bzw. der Ausfahrt aus dem überdachten Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

6. Nebengebäude (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfeld)
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße 7302 freizuhalten.

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

- 8.1 Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern. Konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

- 8.2 Flächen für privaten PKW-Verkehr wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine).

9. Pflanzgebote
(§ 9 (1) 25a BauGB)

„pfg 1“ Siehe Darstellung im Lageplan

Anlage einer Baumreihe im öffentlichen Bereich.

„pfg 2“: Pflanzung von Solitärbäumen

Baumarten:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feld-Ahorn (*Ace campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

10. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 10.1 Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

- 10.2 Hinweis:
Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) des Rohfußbodens darf maximal 50 cm über der Höhe der Verkehrsfläche vor dem Grundstück liegen. Als Bezugshöhe gilt die im Mittel gemessene, an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenhöhe.

12. Gebäudehöhen
(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (FH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) beträgt 10 m, das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite 6,5 m.

13. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte 1 Hauptwohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung möglich.

II **Hinweise zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ (§ 9 (6) BauGB)**

1. Bodenfunde
(§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten) oder Funde (z. B. Scheren, Metallteile, Knochen) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Arch. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Ggf. ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen.

2. Bodenschutz
(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

3. Altablagerungen, Altstandorte
(LAbfG)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zu verständigen (§ 23 (1) LAbfG).

4. Drainagen
(Abwassersatzung)

Drainagen dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Aufgrund des anstehenden Grundwassers wird empfohlen, die Untergeschosse wasserdicht auszuführen.

5. Grundwasserschutz
(Wasserschutzgebietsverordnung)

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets, die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6. Werbeanlagen
Hinsichtlich Werbeanlagen sind die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung zu beachten.

III **Örtliche Bauvorschriften „Südlicher Ortsrand“
(§ 74 LBO)**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“

1. Dachform und –material (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer zulässig (Satteldach, Pultdach, Walmdach). Nicht zulässig sind auf Hauptgebäuden Flach- und Tonnendächer. Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Dachdeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, dunkelgrau oder anthrazit zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben, Eingangsüberdachungen) werden zugelassen. Blanke bzw. unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

2. Einfriedigungen und Stützmauern
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen (hierzu zählen auch geschlossene Hecken) und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Sie müssen zur öffentlichen Fläche einen Abstand von 0,80 m einhalten. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Flächen nicht zulässig. Stützmauern an öffentlichen Flächen sind zu begrünen.

3. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. 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 waagrecht projektierte Dachfläche sind 1,5 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal muss ca. 0,1 l/s pro 100 m² waagrecht projektierte Dachfläche betragen. Eine Über- und Unterschreitung dieses spezifischen Werts von 0,1 l/s und pro 100 m² um 20 % je Einzelanlage ist zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziffern 1, 2 und 4 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Langenau, den 04.10.2010