

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung", Stadt Langenau

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. In Gebäuden mit 8 und mehr Wohnungen, müssen mindestens 25 % der Wohnungen die Voraussetzung der sozialen Wohnraumförderung erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die insgesamt nachzuweisenden geförderten Wohnungen können auch in einem Gebäude realisiert werden.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen, Kellerräume und Erschließungswege bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. OK max = 482,00 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Lichtschächte und Terrassenflächen mit bis zu 8 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.5.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 1.5.3.  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2.  Öffentliche Parkfläche
- 1.6.3.  Öffentlicher Gehweg

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannstation

1.8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1.  Öffentliche Grünfläche

1.9. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 1.9.1.  Gewässer II. Ordnung "Simontalgraben"

1.10. FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.10.1.  Spielfläche

1.11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.11.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfesterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

- 1.11.2.  zu erhaltende Bäume

- 1.11.2.1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.11.3.



Erhaltungsgelände (EHG)

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die innerhalb des Erhaltungsgeländes vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind dabei gleichwertige Arten zu verwenden.

1.12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.12.1.



anzupflanzende Bäume

1.12.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.12.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.12.2.



Pflanzgebot (Pfg.)

1.12.2.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzenabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebot). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.12.3. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Für Bäume auf Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratüberdeckung von 1,50 m und für Pflanzflächen eine Überdeckung von mindestens 60 cm vorzusehen.

1.12.4. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.12.5. Die Gebäudefassaden der Süd- und Westseite sind mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten.

1.13. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittlere Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.14. ARTENSCHUTZRECHTLICHE CEF-MASSNAHMEN

1.14.1. Folgende Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen:

- **CEF 1:** Als Ersatz für zwei Brutstätten des Haussperlings sind in der näheren Umgebung zwei geeignete Koloniekästen aufzuhängen. (2 x Haussperlingskoloniekasten z.B. Schwegler Typ 1SP)

1.15. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.15.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- **V1:** Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar
- **V2:** Als Ersatz für eine Brutstätte des Hausrotschwanzes sind in der näheren Umgebung zwei geeignete Nisthilfen aufzuhängen (2 x Halbhöhlenkasten z.B. Schwegler Typ 2HW, 2H oder 2MR)
- **V3:** Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen
- **V4:** Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden

1.16. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.16.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.16.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.17. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	Zahl d. Vollgeschosse siehe Planeintrag
0,4	-
O	Dachform siehe Planeintrag
Gebäudehöhe siehe Planeintrag	

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flachdächer (FD) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.2.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.2.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt Langenau abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.3.2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur hinter einer Pflanzung / Eingrünung zulässig.

2.4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

- 2.4.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

2.5. **ABSTANDSFLÄCHEN**

- 2.5.1. Bei Bepflanzungen sind die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) einzuhalten.

3. **HINWEISE**

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 3.3. z.B. + 466.53 Bestandshöhen in Meter über NN

3.4. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelagerten Vorfluter einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

3.5. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.6. **BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.7. **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 150 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

3.8. **VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Nebenanlagen und der Nutzung ausgehen, ist im Plangebiet zu dulden.

3.9. ARTENSCHUTZ

Im Zuge der Beleuchtung von öffentlichen und privaten Räumen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten soweit möglich, insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

3.10. ERRICHTUNG/AUFSTELLUNG VON STATIONÄREN GERÄTEN

Bezüglich der Errichtung/Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen.

Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

3.11. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

3.12. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "Nördlich der Karlstraße, 1. Änderung" hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Baulinienplanes "Nördlich der Karlstraße", genehmigt am 03.02.1961 auf.