

Textteil
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Heusteige II“
in Rammingen

Rechtsgrundlagen

- BauGB; zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsvorordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Inkrafttreten der letzten Änderung 03.07.2023 (Art. 2 G vom 03. Juli 2023)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 23.06.2021 (Art. 4 G vom 14. Juni 2021)
- LBO; zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe) sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4, BauNVO)	0,4	-	II

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Höhenbezugspunkt ist der Mittelwert der Geländehöhe des Baugrundstücks. Dieser darf um maximal 50 cm unterschritten werden.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

5. Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.

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

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen 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 müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten, es sei denn die Planzeichnung gibt etwas anderes vor.

8. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PFG 1

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume.

Der Standort der Bäume kann frei gewählt werden.

PFG 2

Die bestehende Hecke im Osten sowie die bestehenden Bäume im Süden sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

(Höchstmaß zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) max. 4,50 m.

2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 28° - 40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3. Dacheindeckungen / Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei den Grundstücksgrenzen muss der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)

5. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

6. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig

7. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen.

8. Stellplatzerfordernis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- 1 Stellplatz bis 60 m² Wohnfläche
- 1,5 Stellplätze bis 80 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze über 80 m² Wohnfläche

Für Doppelhaushälften gilt eine Ausnahme: Pro Doppelhaushälfte muss nur ein Stellplatz nachgewiesen werden.

9. Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, oder Fahrgassen und Wege benötigt werden sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter vorsätzlich oder fahrlässig den Ziff. 1-9 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried – Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Der Bau von Erdwärmesonden für die Gebäudebeheizung ist in einem Teil des Plangebietes nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit reines Wasser verwendet wird. Erdwärmesonden sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sind nicht zulässig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3. Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

4. Bodenschutz

Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

5. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

6. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Verwaltungsverband Langenau
Langenau, 06.09.2024