

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift**  
**„Lange Äcker II“ in Ballendorf**

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zahl der Vollgeschosse: II      Höhenbeschränkung: max. 10,00 m  
(siehe Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschrift)      Grundflächenzahl: 0,8
3. Gem. § 1 Abs. 5 i. v. m. Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, dass im Plangebiet Lagerplätze für Schrott und Autowracks, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, nicht zulässig sind.
4. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird die Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) im Geltungsbereich nicht zugelassen.
5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
7. Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gem. § 9 Abs. 3 BauGB  
Die EFH darf max. 0,50 m über der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus topografischen oder städtebaulichen Gründen eine andere EFH erforderlich ist.
8. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## II. Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO)

Es gilt die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

1. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (Höchstmaß zwischen EFH bis Oberkante bzw. höchsten Punkt des Daches)  
Gebäudehöhe: max. 10,00 m
2. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Satteldach, Dachneigung 15° - 35°  
Pulldach, Dachneigung 6° - 15°  
Flachdach
3. Dacheindeckung und Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Reflektierende und spiegelnde Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen und –verkleidungen sind nicht zulässig.  
Fassadenfluchten sind durch Fensterbänder, Bepflanzung, Fluchtversätze über 1,00 m oder ähnliches in Abständen von max. 5 m zu gliedern.
4. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)  
Nichtüberdachte Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen. Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und in den Misch-/Schmutzwasserkanal zu entwässern.
5. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der wasserundurchlässigen befestigten Betriebshofflächen sowie der Erschließungsstraße ist über einen Hauptsammler in der Erschließungsstraße dem bestehenden Schmutzwasser- / Mischwasserkanal in der „Bergstraße“ zuzuführen. Unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen kann auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden und sollte möglichst versickert werden. Es wird ein Mindestrückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche für die Rückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser kann an das öffentliche Regenwassersystem angeschlossen werden. Dieses Regenwassersystem besteht aus einem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße mit anschließender Behandlungsanlage sowie einem öffentlichen Regenrückhalte- und Versickerungsbecken auf dem Flst. 207. Das Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße von der Kreisstraße zum Gewerbegebiet wird breitflächig am Straßenrand versickert.  
Die Drosselabflussspende der privaten Rückhaltung zur Einleitung in den RW-Kanal wird auf 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche festgelegt.
6. Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 1 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **III. Hinweise**

1. Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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 Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).
2. Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.
3. Erdwärmesonden sind beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm anzuzeigen. Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Ein schonender Umgang mit Boden und Flächen wird dringend empfohlen. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird verwiesen. Es ist anzustreben, die nötigen Erdbewegungen möglichst innerhalb des Grundstückes auszugleichen.

Langenau, den 13.08.2024