

# Bebauungsplan “Siegelesweg” in Albeck, Stadt Langenau

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN




1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 m.W.v. 07.07.2023
3. **Landesbauordnung (LBO)**  
für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58,  
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802
5. **Gemeindeordnung (GemO)**  
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000  
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023  
(GBl. S. 229, 231) m.W.v. 01.07.2023

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

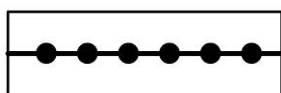
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§§ 9(1)1	BauNVO
1.1	Gewerbegebiet (GE)	§ 8	BauNVO
1.1.1	Gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nach § 8 Abs. 3 BauNVO.		
1.1.2	<a href="#">von den nach § 8 (2) +(3) genannten Nutzungsarten sind</a> (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.		
1.1.3	Gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks ausgeschlossen		
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	§6	BauNVO
1.2.1	Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Nach §8 Abs.3 BauNVO Sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeord-		

		net und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau- masse untergeordnet sind ausnahmsweise zuläs- sig.		
	1.2.2	Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Nach §8 Abs.3 BauNVO sind (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten (4) Einzelhandelsbetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig.		
	1.2.3	Gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks aus- geschlossen		
	1.3	Mischgebiet (MI)	§6	BauNVO
	1.3.1	Einschränkung von Nutzungen im MI-Gebiet: von den nach §6(2) genannten Nutzungsarten sind (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speise- wirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs- gewerbes (6) Gartenbaubetriebe (7) Tankstellen (8) Vergnügungsstätten im Sinne der §4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegen durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.		
<b>GRZ = lt. Eintrag Nutzungsschablone</b>	<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß §19 BauNVO festgesetzt: GE = lt. Eintrag Nutzungsschablone GEe = lt. Eintrag Nutzungsschablone MI = lt. Eintrag Nutzungsschablone	<b>§ 16-21a</b>	<b>BauNVO</b>
<b>GFZ = lt. Eintrag Nutzungsschablone</b>		Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß §20 BauNVO lt. festgesetzt: GE = entfällt, GEe = entfällt, MI = lt. Eintrag Nutzungsschablone	§ 20	BauNVO
<b>WH = lt. Eintrag Nutzungsschablone</b>		als Höchstgrenze über Erdgeschossrohfußbo- denhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprünge, mit der Au- ßenkante der Dachfläche (Oberkante Beda- chungsmaterial). GE: lt. Eintrag Nutzungsschablone GEe: lt. Eintrag Nutzungsschablone MI: lt. Eintrag Nutzungsschablone  Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der festgesetzten Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden ((max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe) /2 = Mittelwert)		

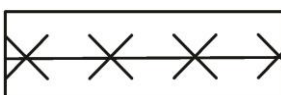
<p><b>GH = lt. Eintrag Nutzungsschablone</b></p>	<p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, die auch mit zurückgesetzten obersten Geschossen (<a href="#">eines Daches als Staffelgeschoss</a>) nicht überschritten werden darf.</p>	<p><b>§ 18</b></p>	<p><b>BauNVO</b></p>
	<p><b>Gebäudehöhe</b> gemäß §18 BauNVO als Höchstgrenze über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) GE = lt. Eintrag Nutzungsschablone GEe = lt. Eintrag Nutzungsschablone MI = lt. Eintrag Nutzungsschablone</p>		
	<p>Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Höhe von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach, bei Sattel- und Walmdachbauten die Höhe von EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. <del>bei Pultdachgebäuden die Höhe von EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Daches.</del></p>		
	<p><b>3. Höhenlage der Gebäude</b> gemäß § 9(3) BauGB EFH = Erdgeschossrohfußbodenhöhe Die EFH darf max. 0,50 m über die im Mittel gemessene, an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße liegen. Eine Unterschreitung ist zulässig.</p>	<p>§9</p>	<p>BauGB</p>
	<p><b>4. Bauweise</b> lt. Eintrag in der Nutzungsschablone</p>	<p><b>§ 9(1)2</b></p>	<p><b>BauGB</b></p>
	<p>4.1. o = offene Bauweise</p>	<p>§ 22</p>	<p>BauNVO</p>
	<p>4.2 a = abweichende Bauweise Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht begrenzt. Bei Gebäudekanten von mehr als 50 m Länge ist bei je 50,00 m gestalterisch deutlich erkennbar eine Gliederung vorzusehen.</p>		
	<p>4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p>§ 9(1)2 i.V.m. §23</p>	<p>BauGB BauNVO</p>
	<p>4.3.1 Überbaubare Grundstücksgrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. §5 (6) LBO</p>	<p>§ 23(1+3)</p>	<p>BauNVO</p>

ist zulässig.

- 4.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis maximal 20m<sup>3</sup> umbauten Raum 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 Hauptgebäude ist maximal 1 Gebäude als Nebenanlage zulässig.



- 4.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO



- 4.5 Abgrenzung unterschiedliche Festsetzungen § 16(5) BauNVO

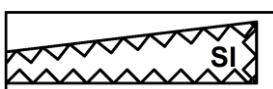
- 4.6 Garagen und / oder Stellplätze  
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.  
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m im Zufahrtbereich von Garagen / Carports.  
Im MI A + B sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

- 5. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen** § 9(1)2+4 §23 BauGB, BauNVO

zulässig sind:

- 5.1 nichtüberdachte Stellplätze
- 5.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 5.3 Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen

6. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

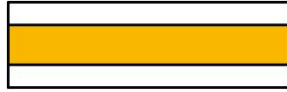


- 7. Sichtflächen** §9(1) 10 BauGB  
Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



8.1 Straßenverkehrsfläche  
siehe Plandarstellung



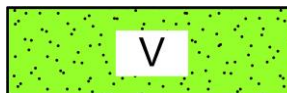
8.2 Fußweg / Gehbereiche / Fahrradweg  
siehe Plandarstellung



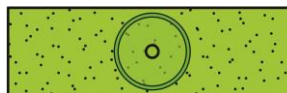
8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 9. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen



9.1 Zweckbestimmung Verkehrsgrün  
siehe Plandarstellung  
Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraumes und sind als Grünflächen anzulegen. Unterbrechungen für Zufahrten sind zulässig.



9.2 Zweckbestimmung Verkehrsgrün  
- Baumstandorte  
Die Flächen von Baumstandorten sind als Grünflächen anzulegen. Die Lage innerhalb der Grünflächen ist frei verschieblich.



9.3 Öffentliche Grünfläche  
siehe Plandarstellung  
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb.



9.4 Private Grünfläche  
siehe Plandarstellung  
Zweckbestimmung Hausgärten  
Die ausgewiesenen Flächen sind als Hausgärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.  
Ergänzend siehe PFG ...

## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20 BauGB i.V. mit §(1) 25a+b BauGB



10.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

10.1.1 Regenwasserzisternen  
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen. Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speicher- und Nutzvolumen.  
Das Speichervolumen hat 20 l/m<sup>2</sup> zu betragen. Bezogen auf die waagrecht projizierte Dachfläche bedeutet dies ein Speichervolumen von

- 2 m<sup>3</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 3 m<sup>3</sup> zwischen 100 und 150 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 4 m<sup>3</sup> zwischen 150 und 200 m<sup>2</sup> Dachfläche
- 5 m<sup>3</sup> zwischen 200 und 250 m<sup>2</sup> Dachfläche

Der Drosselabfluss wird auf 0,25 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Das Nutzvolumen der Zisternen ist in Abhängigkeit von der Nutzung wie folgt anzusetzen:

- Gartenbewässerung: ca. 2 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung und Toilettenspülung: > 4 m<sup>3</sup>
- für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen): > 5 m<sup>3</sup>

Das Nähere regelt die Entwässerungsgenehmigung.

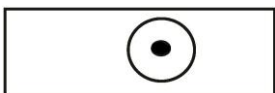
Für Bedachungen und sonstige Bauteile, die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen, sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

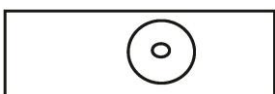
- |        |  |              |       |
|--------|--|--------------|-------|
| 10.1.2 | Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.<br>Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. |              |       |
| 10.2   | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | § 9 (1) 20   | BauGB |
| 10.2.1 | Wiederverwendung des Oberbodens<br>Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.   |              |       |
| 10.3   | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | § 9 (1) 25 a | BauGB |
| 10.3.1 | Pflanzgebot 1 (PFG 1):<br>Pro Baugrundstück ist je angefangene 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 mittel- bis großkroniger   |              |       |

Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Auswahl der Arten lt. Pflanzliste. Der Standort ist frei wählbar.

- 10.3.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)  
Dachbegrünung von Flachdächern  
Alle Flachdächer ab 15 m<sup>2</sup> Dachfläche (z.B. Vordächer, freistehende Überdachungen) sind extensiv zu begrünen. Die begrünte Dachfläche muss 80% aller Dachflächen betragen.



- 10.3.3 Pflanzbindung (PFB1) Baumerhalt  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind am jeweiligen Standort gleichwertig zu ersetzen.



- 10.3.4 Pflanzgebot 3 (PFG3) Pflanzung einer Baumreihe mit Insektenweide  
Entlang der Straße „Am Flötzbach“ sind standortgerechte, mittel- oder großkronige und einheimische Laubbäume StU 14 – 16 cm als Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Lichtraumprofil muss gewährleistet sein. Als Untersaat ist eine Insekten- und Bienenweide anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Auswahl der Arten und des Saatgutes lt. Pflanzliste.



- 10.3.5 Pflanzgebot Baum-Strauch-Hecke  
Entlang der östlichen Grenze sind Grünstreifen festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot belegt sind. Dort ist die Anpflanzung von einer Baum-Strauch-Hecke vorgesehen. Alle 15 m ist ein Baum zu pflanzen.  
Als Sträucher sind folgende Arten anzupflanzen: *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Frangula alnus* (Faulbaum).

Als Heister sind folgende Arten, 2-3 mal verpflanzt, zu verwenden:

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Pyrus pyras-ter* (Gemeine Birne), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Ulmus minor* (Feld-Ulme), *Populus tremula* (Zitter-Pappel), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Pflanzliste

PFG (1): Baumpflanzungen auf privaten Grund-

stücken (ohne Darstellung im Plan)  
 PFG (2): Dachbegrünung von Flachdächern  
 PFG (3): Pflanzung einer Baumreihe mit Insektenweide

Pflanzenauswahl		Maßnahmen		
		PFG 1	PFG 2	PFG 3
<b>Großkronige Bäume</b>				
Felsenbirne „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Lamarckii“	X		X
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X		X
Zierapfel „Red Sentinell“	<i>Malus</i> „Red Sentinell“	X		X
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X		X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X		X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X		X
Säulenförmiger Spitz-Ahorn 'Columnare'	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	X		X
Feld-Ahorn 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	X		X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X		X
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X		X
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	X		X
Stadtlinde 'Rancho'	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	X		X
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	X		X
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	X		X
<b>Mittel- und kleinkronige Bäume</b>				
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X		X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X		X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X
Echte Mehl-	<i>Sorbus aria</i>	X		X



beere				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X		X
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Lucas' oder „Frans fontaine“</i>	X		X
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X		X
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, (s. Artenliste in Kap. 8.2.3)		X		
<b>Saatgut</b>				
Saatgut für Dachbegrünung, mit buntblühenden und rasenbildenden Arten für eine extensive und niederwüchsige Begrünung. Zur schnellen Begrünung erfolgt eine Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden.			X	
Saatgut für einen Schmetterlings- und Wildbienen-saum, bestehend aus arten- und blütenreichen Wildblumen. Die Arten sollen hierbei insbesondere die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen erfüllen.				X

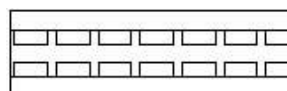


10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



11. **Versorgungsflächen** §9(1)12 BauGB  
Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für Elektrizität

11.1 **Versorgungsleitungen** §9(1) 13 BauGB  
sind unterirdisch zu verlegen.



11.2. **Leitungsrecht** §9(1) 21 BauGB  
Im festgelegten Leitungsrecht sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig.

12. **Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen**

12.1 Passiver Lärmschutz  
In den betroffenen Bereichen sind Aufenthaltsräume in Richtung der Landesstraße L1079 nur ausnahmsweise zulässig. Für diese ist dann ein passiver Schallschutz erforderlich. Die genauen betroffenen Bereiche und die Anforderungen können dem Schallschutznachweis für die geplante Bebauung "Albeck Erweiterung" – in 89129 Al-

beck Gutachten-Nr. 5/III/21 Bearbeitungsstand: 17.01.2022 entnommen werden. Diese sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung. Der Umfang der durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Fassadenabschnitte und die Geschosse maßgeblichen Lärmpegelbereich.

12.2 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind verboten.

13. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45 691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

L (EK) T (Tags) = lt. Eintrag im Planteil

L (EK) N (Nachts) = lt. Eintrag im Planteil

Im Baugenehmigungsverfahren muss ein schalltechnisches Gutachten mit vorgelegt werden, aus dem hervorgeht, dass die durch den geplanten Betrieb zu erwartenden Lärmimmissionen das für die jeweilige Teilfläche zulässige Immissionskontingent am Immissionsort einhalten.

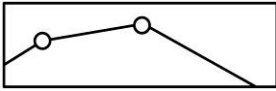


14. **Planbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

§ 9(7)

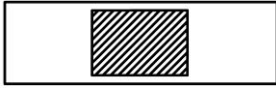
**BauGB**

## C) HINWEISE

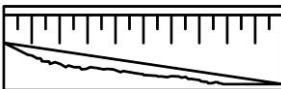


### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und -angaben / Böschung

1. **Bodenaushub**  
Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist – soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.
2. **Höhensystem**  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal-Null (NN)
3. **Bodenarchäologie / Landesamt für Denkmalpflege** „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.“  
Auf §§ 20 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
4. **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Es sollte u.a. beachtet werden:  
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, .... sind nicht zulässig.
5. **Rückstausicherung**  
Die Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern (vgl. Abwassersatzung).

- 6. Drainagewasser**

Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 7. Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG**

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) ist zu beachten.
- 8. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Donauried-Hürbe“ vom 02.06.2015. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal vom 16. April 2015 sind zu beachten. Erdwärmesonden sind deshalb beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.
- 9. Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen führen können und zu dulden sind.
- 10. Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.
- 11. Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörbeanlagen**

Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörbeanlagen sind beim Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für die Errichtung und den Betrieb der Anlage ist gleichzeitig eine Befreiung von §4 Ziff. 5.4 und 5.7 der Rechtsverordnung vom 16. April 2015 zu beantragen.
- 12. 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-immissionschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

## B) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung 15.04.2024  
Geändert: 15.11.2024

Anerkannt:  
Langenau, den .....

Aufgestellt:  
Ebersbach, den 15.04.2024  
Geändert: 15.11.2024



.....  
Bürgermeister Daria Henning

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß