

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Bei der Ostergrube“
in Nerenstetten**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 03.01.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)

In Ergänzung der Planzeichenverordnung 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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) 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)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 50 cm über dem Mittel der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

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

Pro Gebäude sind maximal zwei 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 überdachten Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Flächen einhalten.
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: z. B.

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

Der Standort der Bäume kann frei gewählt werden.

10. **Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach 4,00 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.

Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,50 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,00 m.

2. **Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für geneigte Dächer beträgt 12° bis 45°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

Dacheindeckungen müssen in einem roten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton ausgeführt werden. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Extensiv begrünte Dachflächen, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen. Fassadenverkleidungen aus Metall werden ausgeschlossen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten

6. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,5 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1,20 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende Hecken.
7. **Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
8. **Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude
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. **Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind jeweils separate Kontrollschächte vorzusehen. Auf jedem Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen zum Gießen und zur Brauchwassernutzung einzubauen.
11. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter vorsätzlich oder fahrlässig den Ziff. 1-10 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. **Denkmalschutz**
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).
2. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen sowie Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser 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.
3. **Drainagewasser**
Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht werden.
4. **Immissionsschutz**
Wärmepumpen, die außerhalb eines Gebäudes aufgestellt werden, dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet

von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) beitragen. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm, bei stationären Geräten des LAI – Bund / Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

5. 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.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.

7. Gartenflächen, Schotterflächen

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen begrünt werden. Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Reine Steinschüttungen sind in Gärten daher nicht erlaubt, ausgenommen sind zugelassene Stellplätze, Carports, Garagenzufahrten und Hauseingänge.

Verwaltungsverband Langenau

Nerenstetten, 14.08.2024