

## **Textteil zum Bebauungsplan „Schälheckle, 2. Änderung“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I 394
- Baunutzungsvorordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Inkrafttreten der letzten Änderung 03.07.2023 (Art. 2 G vom 03.07.2023)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 23.06.2021 (Art. 4 G vom 14.06.2021)
- LBO wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)  
Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO  
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1 Im Sondergebiet sind alle für eine Straßenmeisterstelle erforderlichen Anlagen wie z.B. Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten, Aufenthaltsräume, Waschanlagen, betriebseigene Tankstelle usw. zugelassen.

1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Gewerbegebiet ausschließlich Gebäude ohne Aufenthaltsräume zum Abstellen von Booten und Fahrzeugen sowie zur Lagerung von Gegenständen errichtet werden. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude und Tankstellen nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen entsprechend § 8 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet keine ortsfesten Hochbauten zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Schrott darf im Gewerbegebiet nicht gelagert werden. Treibstoffe, Öle und sonstige wassergefährdende Flüssigkeiten sind nur in geeigneten Auffangwannen mit ausreichendem Fassungsvermögen zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden Lagerplätze für Schrott und Auto-wracks ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

max. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO:	im SO 0,5 im GE 0,8 im MI 0,4
---	-------------------------------------

max. Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO:                   im SO 8,0 m  
  im GE 5,0 m  
  im MI 5,0 m

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 und bei Pultdachgebäuden die Höhe von EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Traufbereich des Daches.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil  
    offen  
    beschränkt
4. Grünordnerische Festsetzungen  
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.
5. 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.
6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
7. Im Anbauverbotsstreifen an der Landesstraße (L1232) sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 22 StrG). Dies gilt auch für Werbeanlagen.
8. Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Entlang den im Lageplan festgelegten Strecken dürfen keine Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.
9. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich “Schälheckle, 2. Änderung“

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

1. **Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Zulässig sind Pult-, Sattel-, Walm- und Flachdach, Dachneigung 0 –35 °.
2. **Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Reflektierende Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
3. **Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Nicht zugelassen sind:  
Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit blankem Metall sowie mit

fluoreszierenden Farben. Solaranlagen sind zulässig.

**4. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Niederschlagswasser muss breitflächig über eine mindestens 30 cm hohe, bewachsene Bodenzone versickern. Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht möglich.

**5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 8 m hoch sein und eine Werbefläche von max. 9 m<sup>2</sup> haben.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden sind auf dem Dach nicht zulässig. Die Werbefläche darf max. 9 m<sup>2</sup> betragen.

Die Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu beachten.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden.

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

Einfriedigungen sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig und mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Im Bereich von Sichtfeldern darf die Einfriedigung 0,70 m. nicht überschreiten.

Entlang der Feldwege müssen Einfriedigungen mind. 1 m Grenzabstand einhalten.

**7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter fahrlässig oder vorsätzlich gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziff. II. 1 bis II. 6 zuwiderhandelt.

**III. Hinweise**

1. Denkmalschutz

Sofern im Plangebiet im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist dem Landesamt für Denkmalpflege die für die Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

3. 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 Grundstücks auszugleichen.

4. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bzw. dieser örtlichen Bauvorschrift treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

5. Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 11.12.2025