

**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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
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 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
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)

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.

11. **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.

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 4,00 m.

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

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

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 12° bis 45°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig. Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich.

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

Dachdeckungen 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
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.
10. **Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
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. Davon sind mindestens 1,5 m³ als Rückhaltevolumen zur Brauchwassernutzung vorzuhalten.
Das gedrosselt leerlaufende Retentionsvolumen wird grundstücksbezogen mit mindestens 4,5 m³ festgelegt.
Wird eine (extensive) Dachbegrünung gemäß II.2 und II.3 ausgeführt, so findet eine Retention im Dachsubstrat statt. Es kann dann pro volle 10 m² ausgeführte Dachbegrünung (auf dem Haupthaus, auf einer Garage oder Carport oder einer sonstigen Nebenanlage) das festgesetzte Retentionsvolumen in der Retentionszisterne um 125 l verringert werden.
Der Drosselabfluss aus den Retentionszisternen wird grundstücksbezogen auf 0,50 l/s festgelegt. Es ist eine Drosseleinrichtung einzusetzen, die weitgehend unabhängig vom Füllstand einen mittleren Drosselabfluss von 0,45 bis 0,55 l/s gewährleistet (z.B. Schwimmerdrossel mit nachgewiesener Abflusskurve des Herstellers). Auf Verlangen der Gemeinde ist der Nachweis des Herstellers über die Einhaltung der genannten Werte vorzulegen.

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

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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets Donauried-Hürbe. 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 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. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen Ackerflächen und landwirtschaftliche Wege. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen (zum Beispiel durch das Ausbringen von

Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.

Verwaltungsverband Langenau

Nerenstetten, 22.01.2026