

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Breite II"
Gemeinde Rammingen**

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Für die im Bebauungsplan als GE festgesetzte Fläche wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
3. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Für die im Bebauungsplan als GEe festgesetzte Fläche wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen werden auf Grundlage des § 1 BauNVO wie folgt modifiziert:

- a) Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
In Abweichung von § 8 Abs. 2 BauNVO werden die folgenden, dort allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Lagerhäuser und Lagerplätze, deren reine Lagerfläche (Innen- und Außenlagerung) 300 m² je Betrieb übersteigt.

2. Gewerbebetriebe, die das Wohnen oder die sonstige empfindliche Nutzung in der Umgebung erheblich stören können, insbesondere:
 - Produzierendes Gewerbe mit signifikanten Emissionen,
 - Betriebe der Abfallwirtschaft und Recyclingbetriebe,
 - Speditionen, Logistikzentren und Betriebe mit hohem Schwerlastverkehrsaufkommen,
 - Kfz-Werkstätten, Lackierereien, metallverarbeitende Betriebe.
3. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen der Verkauf von Waren, die im Betrieb hergestellt oder bearbeitet werden oder als untergeordneter Nebenzweck der Hauptnutzung dienen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

b) Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden für allgemein zulässig erklärt:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Praxen für Physiotherapie, Ergotherapie).
2. Alle übrigen, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

c) Regelung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO)

1. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb räumlich und funktionell zu- und untergeordnet sind.
2. Die übrigen, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere:
 - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (Nr. 2),
 - Vergnügungsstätten (Nr. 3),
 - Tankstellen (Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO: 0,8

max. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO: 10 m

Die max. Gebäudehöhe wird gemessen von Roh-EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Traufbereich bei geneigten Dächern bzw. bis zum höchsten Dachpunkt bei Flachdächern.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 50 cm über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.v. § 22 Abs. 4 BauNVO)

abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt.

5. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.1. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung von Laubbäumen (ohne Darstellung im Plan)

Pro 500 m² ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit StU 14-16 cm oder Obstbäume mit StU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Fläche

von 6.000 m² ergeben sich aus diesem Pflanzgebot 12 Bäume. Es ist geplant, 8 bis 10 dieser Bäume im Westen der Vorhabenfläche als Obstbaumreihe anzulegen, um die Eingrünung nach Westen sicherzustellen. Die übrigen Bäume werden im Bereich der Vorhabenfläche gesetzt. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung in Kap. 10.3 und 10.4 sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung von Bäumen an Stellplätzen (ohne Darstellung im Plan)

Pro 8 Stellplätzen ist ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Auswahl der Arten sind der Pflanzliste in Kap. 10.2 zu entnehmen. Für die Angaben zur Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß Kap 10.3 und 10.4 zu beachten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung, sind extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung gemäß Pflanzliste Kap. 9.3 anzusäen oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege in Kap. 10.3 und Kap. 10.4 sind zu beachten.

Diese Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

Pflanzliste

Pflanzenauswahl				
		PFG 1	PFG 2	PFG 3
Klein- und Mittelkronige Bäume				
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</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 Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X	X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X	
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	X	X	
Obsthochstämme, alte einheimische/ regionaltypische Sorten, s. Artenliste in Kap. 9.3.1		X	X	
Sträucher für mögliche Heckenpflanzungen				
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>			
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>			

Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>			
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euro- paeus</i>			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>			
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>			
Eingriffeliger Weiß- dorn	<i>Crataegus mono- gyna</i>			
Zweigriffeliger Weiß- dorn	<i>Crataegus laevigata</i>			
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>			
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>			
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>			
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>			
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>			
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig				X

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel: Coulons Renette, Fleiner, Gascoynes, Scharlachroter Sämling, Gewürzluike, Goldpar-mäne, Großer Rheinischer Bohnapfel, Harberts Renette, Landsberger Renette, Oberländer Him-beerapfel, Reutlinger Streifling, Rosenapfel vom Schönbuch, Roter Trierer Weinapfel, Roter Ziegler, Schafsnase, Schöner von Boskoop, Spätblühender Taffetapfel, Transparent, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner

Birnen: Bayrische Weinbirne, Fellbacher Mostbirne, Große Rommelzer, Herzogin Elsa, Nägeles-birne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Remele, Schneiderbirne, Ulmer Butterbirne, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne

Steinobst: Kirsche, Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge

Wildobst: Beckele, Eberesche, Holzapfel, Kirschpflaume, Schlehe, Wildkirsche, Zibarte

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Klein- und mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumsprofils muss gewährleistet werden.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden.

Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung und Pflege der Pflanzungen

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Zusätzlich sind Verbiss-, Verdunstungs- und Wurzelschutz mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum (6 m²) zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen.

Die Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden. Alternativ können Substratmatten verwendet werden. Bei Bedarf muss die Ansaat gewässert werden. Die Ansaat gilt als erfolgreich, wenn mindestens 60 % der Fläche bewachsen ist. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung regelmäßig zu gießen. Die Dachbegrünung wird extensiv gepflegt. Hierzu muss diese einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung zu gießen. Bei 60 % Begrünung gilt die Dachbegrünung als umgesetzt.

6.2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird über das Ökokonto der Gemeinde Rammingen erbracht.

Maßnahme 1: Ökokontofläche 19 Ackerbrache (CEF-Klausenbauers Dorfäcker VI)

Die Gemeinde Rammingen hat für den Bebauungsplan „Klausenbauers Dorfäcker VI“ im Jahr 2022 auf Flst. 2079 eine 1,2 ha große CEF-Maßnahme angelegt. Hier wurde eine Ackerfläche in eine Ackerbrache umgewandelt. Nach Abbuchung des benötigten Ausgleichsumfang für den Bebauungsplan „Klausenbauers Dorfäcker VI“ verbleiben auf der Maßnahme nach Verzinsung des Restguthabens noch 3.360 ökologische m². Diese werden vollständig für den Ausgleich des Vorhabens herangezogen. Durch diese Maßnahme wird zudem die durch die Umsetzung des Vorhabens zusätzlich entstehende Meidefläche für Offenlandbrüter im Umfeld des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Maßnahmenbeschreibung ist im Anhang beigefügt.

Maßnahme 2: Ökokontofläche 12 Streuobstbaumförderung 2017

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 24 ökologischen m² wird über die Ökokontofläche 12 erbracht. Die Gemeinde Rammingen fördert die Nachverdichtung von überalterten Streuobstwiesen. Im Jahr 2017 wurden auf dem Flurstück 998 in Rammingen drei Obsthochstämme gepflanzt, wofür 360 ökologische m² in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht wurden. Die noch fehlenden 24 m² werden von dieser Maßnahme entnommen.

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

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Es gilt die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S.357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15° und Flachdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2. Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung ist bei geneigten Dächern in einem roten bis braunen Farbton auszuführen. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3. Fassadenverkleidungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalle sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

4. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mittels Rasengitter, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 3 cm), wassergebundener Decke oder Schotterrasen; hiervon ausgenommen sind Flächen, auf denen dies aus technischen Gründen sowie zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag nicht möglich ist.

5. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

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

Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind hier nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende Hecken.

7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen in einem Abstand von 20 m zur L 1170 nicht angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 4 m² Werbefläche haben und nicht höher als 10 m sein. Werbeanlagen am Gebäude dürfen max. 9 m² groß sein. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig. Leuchtreklamen und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

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

Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück

nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

9. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Baugrundstück entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung zu versickern.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer 1 bis 9 zuwiderhandelt.

III. HINWEISE:

1. 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.

Eine Erdwärmesonde darf an diesem Standort nur betrieben werden, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Die Herstellung und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen. Alternativ kann der Einbau von Erdwärmekollektoren oder Erdwärmekörpern unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden. Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2. Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es darf an den grundstückseigenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige unverändert zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten.

Verwaltungsverband Langenau

Rammingen, den 12.03.2026