Textteil zum Bebauungsplan „Am Hägle“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G v. 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsvorordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)
   Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden Lagerplätze für Schrott und Autowracks ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und Abs. 9 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

   max. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: 0,6

max. Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO:	im Teilbereich MI 1	16,00 m
	im Teilbereich MI 2	7,00 m
	im Teilbereich MI 3	7,00 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)
   Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

4. Pflanzgebote (pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen für Natur und Landschaft nach §9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Niedrigwüchsige Hecke (ohne Darstellung im Plan)
Im nordwestlichen Teil des Vorhabengebiets ist angrenzend an den Schotterweg auf Flurstück 585/7 parallel zur Robert-Bosch-Straße eine niedrigwüchsige Hecke zu pflanzen. Schnittformen sind zulässig. Die Auswahl der Arten sind in der Pflanzliste in Kap. 8.2.2 zu entnehmen. Für Angaben zur Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß Kap. 8.3 und Kap. 8.4 zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (ohne Darstellung im Plan)
Nördlich vom geplanten Wohnhaus sind vier mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis zu zehn Meter verschoben werden. Die Auswahl der Arten sind der Pflanzliste in Kap. 8.2.2 und 8.2.3 zu entnehmen. Für Angaben zur Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß Kap. 8.3 und 8.4 zu beachten.

Maßnahme A1: Aufwertung einer Fettwiese durch Pflanzung einer Hecke mit Überhältern
Als Ausgleichsfläche wird der südliche Abschnitt des Geltungsbereichs herangezogen, der zurzeit aus einer intensiv genutzten Fettwiese besteht. Diese derzeit vielschürige Fettwiese wird durch die Ansaat eines Krautsaums als lineare Randstruktur entlang der ebenfalls zu pflanzenden Hecke mit Überhältern aufgewertet, da Lebensraum für unterschiedliche Pflanzen- und Tierarten entsteht bzw. der Lebensraum verbessert wird. Die Blütenpflanzen verbessern vor allem das Nahrungsangebot für Insekten gegenüber der artenarmen Fettwiese. Die Gehölze in Form einer Hecke mittlerer Standorte stellen langfristig einen Lebensraum und ein Bruthabitat für unterschiedliche Vogelarten sowie eine Nahrungsquelle für Fledermausarten dar. Zusätzlich zu den Straucharten werden alle 10 Meter ein mittelkroniger Baum gepflanzt.

Die Ausgleichsfläche beträgt 2.126 m² und wird mit dem Faktor 1,5 angerechnet. Daraus resultiert ein Kompensationsumfang von 3.189 ökologischen m², wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Pflanzliste
PFG (1): Niedrigwüchsige Schnitthecke
PFG (2): Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (ohne Darstellung im Plan)
Maßnahme A1: Aufwertung Fettwiese durch Pflanzung einer Hecke mit Überhältern

Pflanzenauswahl		Maßnahmen		
		PFG 1	PFG 2	A1
Mittel- und kleinkronige Bäume				
Wildbirne	*Pyrus pyraster*		X	X
Wildapfel	*Malus sylvestris*		X	X
Traubenkirsche	*Prunus padus*		X	X
Vogelkirsche	*Prunus avium*		X	X
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*		X	X
Feldahorn	*Acer campestre*		X	X

Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus 'Lucas' oder „Frans fontaine“*		X	
Elsbeere	*Sorbus torminalis*		X	X
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, (s. Artenliste in Kap. 8.2.3)			X	X
Sträucher				
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*			X
Zweigriffliger Weiß-dorn	*Crataegus laevigata*			X
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	X		X
Schlehe	*Prunus spinosa*			X
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*			X
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*			X
Hunds-Rose	*Rosa canina*			X
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	X		X
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*			X
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*			X
Liguster	*Ligustrum vulgare*	X		X
Hainbuche	*Carpinus betulus*	X		X
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*			X
Saatgut				
Saatgut für Schattensaum unter der Hecke, z. B. „09 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig. Ursprungsgebiet 13				X

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel:
Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel, (Lohrer-, Winter-) Rambour

Birnen:
Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference

Steinobst:
Kirsche, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge, Hanita

Wildobst:
Eberesche, Holzapfel, Kirschpflaume, Schlehe, Wildkirsche, Ziparte, Wilde Mirabelle, Quitte

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Klein- und mittelkronige Bäume:
Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm. Vorkommensgebiet gebietsheimischer Gehölze 5.2.

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

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung und Pflege der Pflanzungen

Gehölze:
Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Zusätzlich sind im Freiland zu pflanzende Bäume mit einem Verbiss- sowie Wurzelschutz zu versehen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum (6 m²) zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 1,20 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen.

Saatgut:
Der Krautsaum ist möglichst im Spätsommer mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen.

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.

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

Der Krautsaum wird nach der Bestandsentwicklung einmalig im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr gemäht. Das Mahdgut muss von der Fläche abtransportiert werden. Mulchen ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Aufgrund der intensiven Vornutzung inklusive Düngung ist das Auftreten von z.B. Distel- und Ampferplatten nicht auszuschließen. In diesem Fall muss zunächst eine Entwicklungspflege erfolgen, z.B. durch Schröpfschnitte in 6-20 cm Höhe.

Heckenpflanzungen müssen alle 10-15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden. Die Abschnitte sollten nicht länger als 10 Meter sein, alternativ kann auch ein fach- und sachgerechter Pflegeschnitt der einzelnen Sträucher durchgeführt werden.

5. Die im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Scheune ist zu erhalten. Bei etwaigem Abriss ist eine nochmalige Artenschutzüberprüfung erforderlich.

6. Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

   Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) = FFB = RFB
   Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normalnull ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. 30 cm über- und unterschritten werden.

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

8. Im Anbauverbotsstreifen an der Landesstraße (L1079) sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 22 StrG). Dies gilt auch für Werbeanlagen.

9. Zufahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   Entlang den im Lageplan festgelegten Strecken dürfen keine Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

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

II. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich “Am Hägle“

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.

Durch PV-Anlagen dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundes- oder Landesstraße ergeben. Aus Gründen des Blendschutzes sind im Genehmigungsverfahren geeignete Gutachten oder Nachweise beizubringen, nach denen eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmenden in jeder Form ausgeschlossen werden kann. Der Straßenbaulastträger ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

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. Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und in den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.
Bei stark frequentierten Fahr- und Produktionsflächen im Freien ist zusätzlich dafür Sorge zu tragen, dass der anfängliche, belastete Regenabfluss nach Zwischenspeicherung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt wird.

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

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.
Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

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

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Zulässig sind je Stätte der Leistung max. eine genehmigungspflichtige und zwei verfahrensfreie Werbeanlagen. Pro Grundstück ist max. eine Werbeanlage für Fremdwerbung zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 3 m hoch sein. Sie dürfen eine Werbefläche von insgesamt max. 3 m² haben. Pro Grundstück sind max. 2 Automaten zulässig.
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. Sie müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 1079 und den künftigen Gebäuden ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. Ä. unzulässig.

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

Einfriedigungen sind bis max. 2 m Höhe zulässig und mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.

8. 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. 7 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. 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.

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

4. 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.

5. Umschlagsplätze und unmittelbare Bereiche vor Toren an gewerblichen Hallen sollen zum Schutz des Grundwassers aus wasserundurchlässig Materialien (Asphalt, Beton) befestigen sein. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht ohne eine entsprechende Behandlung mit Rückhaltemöglichkeit für wassergefährdende Stoffe zur Versickerung gebracht oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

6. Die Ableitung des Dachflächen-, Schmutz- und Hofflächenwassers ist im Entwässerungsplan nachzuweisen (§ 8 LBOVVO)

7. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried — Hürbe" des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.
   Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Um-welt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

8. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) zu erfolgen.

9. Lärmschutz / Schallschutz
   Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro LOOS & PARTNER, Munderkingen, das schalltechnische Gutachten Nr. 10/II/26 vom 16.06.2026 erstellt. Untersucht wurde insbesondere die verkehrsbedingte Lärmbelastung durch die Landesstraße L 1079 im Prognosejahr 2041.

   Die Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Verkehr“. Für Mischgebiete gelten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags (6:00–22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00–6:00 Uhr). Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden diese Orientierungswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten.

   Für die Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien und Terrassen) werden tagsüber keine Beurteilungspegel von ≥ 62 dB(A) erreicht, sodass diese zur Erholung am Tag genutzt werden können.

   In Anlehnung an das Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird jedoch darauf hingewiesen, dass an einzelnen Fassaden des geplanten Wohngebäudes in der Nacht Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten können. An solchen Fassaden ist bei Schlafräumen eine

Belüftung über dauerhaft geöffnete Fenster ggf. nicht ausreichend zur Sicherung einer guten Schlafqualität. Es wird empfohlen, im Rahmen der Gebäudeplanung einen geeigneten bauakustischen Schallschutz sicherzustellen, insbesondere durch
– eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung mit Anordnung von Schlafräumen auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite, soweit möglich, sowie
– den Einsatz geeigneter schallgedämmter Lüftungselemente (z. B. Fensterfalzlüfter oder andere kontrollierte Lüftungssysteme) an Schlafraumfassaden mit nächtlichen Außenpegeln über 45 dB(A).

Die konkrete Umsetzung dieser Empfehlungen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge und der bauordnungsrechtlichen Prüfung, insbesondere auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 01.09.2026