Textteil zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten – 3. Änderung“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 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 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.08.2026 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und 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.

1.4 Die Sichtfelder an den Einmündungen in die K 7309 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.5 Stützbauwerke: Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.
Mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der durch Pflanzgebot festgelegten Flächen sind die, nach Nachbarrechtsgesetz Baden- Württemberg, festgesetzten Abstände zum Nachbargrundstück nicht einzuhalten. Die Bepflanzung ist vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks zu dulden.

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

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: III

- Max. Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):

Gebäudeoberkante (GebOK) max. 602,40 m über Normalnull (m.ü.NN) (Hinweis: dies entspricht einer Höhe von ca. 14,50 m über der mittleren Geländeoberkante) (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

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

5. Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind jedoch ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht berührt sind.

II. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich “Hinter den Gärten – 3. Änderung“

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44), zuletzt geändert am 10.02.2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28.02.2026

1. **Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Zulässig sind Satteldach, Pultdach: Dachneigung 12° - 35°, oder Flachdach

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. **Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Nichtüberdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.
Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Zudem ist, wie bei stark frequentierten Fahr- und Produktionsflächen im Freien, 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.
Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Altheim/Alb (Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Gemeinde Altheim/Alb und der Ortsteile Zähringen und Söglingen vom 27.03.2012) ist zu beachten.

7. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedigungen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig und mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

8. Material und Farbgebung der Gebäude sind auf das Ortsbild abzustimmen

9. **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. 8 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 Fassadenbeklei-

dungen 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 allgemein nicht zulässig.
   Eine Erdwärmesonde darf an diesem Standort nur betrieben werden, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit **nur** Wasser verwendet wird. Die Herstellung und Betrieb bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

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

9. Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend 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.

10. Es wird angeregt, auf geschlossene künstliche Einfriedigungen zu verzichten.

Gemeinde Altheim (Alb)

Altheim (Alb), den 15.10.2026