

Gemeinde Langenenslingen
Landkreis Biberach

Satzung über den Bebauungsplan "Brühl"
Gemarkung Dürrenwaldstetten

Aufgrund der unter Nr. 1 aufgeführten Rechtsvorschriften in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenenslingen am 20.12.2004 den Bebauungsplan "Brühl" auf Gemarkung Dürrenwaldstetten wie folgt als Satzung beschlossen:

I. Rechtsgrundlagen

- (1) Die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- (2) Die §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- (3) Die §§ 3, 5, 6, 7, 11 und 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- (4) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV90)

- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

II. Festsetzungen

§ 1 - Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brühl" ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 13.09.2004 maßgeblich.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

- (1) Siehe Einschrieb im Plan:
Allgemeines Wohngebiet (Festsetzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO])
- (2) Nicht zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungswesens,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Gartenbaubetriebe,
 6. Tankstellen.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

- (1) Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan
- (2) Grundflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan

- (3) Geschossflächenzahl: siehe Einschrieb im Plan
- (4) Bauweise: siehe Einschrieb im Plan
- (5) Gebäudehöhe für Wohngebäude: 3,50 m gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.
- (6) Kniestockhöhe: Kniestockhöhe bis 0,80 m. Die Gebäudehöhe gemäß Abs. 5 darf nicht überschritten werden.

§ 4 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.
- (2) Dachform: siehe Einschrieb im Plan
- (3) Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan
- (4) Erdgeschossfußbodenhöhe: 0 - 90 cm über der Straßenoberkante bei ebenem Gelände. Bei Grundstücken, bei denen die vorgeschriebene Erdgeschossfußbodenhöhe aus topographischen Gründen nicht eingehalten werden kann, wird sie im Sinne des Satzes 1 durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmt.
- (5) Dachaufbauten werden zugelassen, wenn die Dachneigung der Hauptdächer des Wohngebäudes nicht weniger als 35° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in der Regel in ihrer Summe nicht breiter als ein Drittel der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein. Sie sind bis zu 55 % des jeweiligen Hauptdaches zulässig, wenn durch Gliederungsmaßnahmen (Balkone, durchgehende Dächer usw.) erreicht wird, dass die Wand der Dachaufbauten mit der darunter liegenden Wand des Erdgeschosses nicht als geschlossene Gesamfläche besteht oder optisch so angesehen werden kann.

- (6) Dacheindeckung: rote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliches Dacheindeckungsmaterial.
- (7) Geländegestaltung: Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen. Geländeänderungen sind bis zu 0,20 m Höhe genehmigungsfrei.

§ 5 - Nebengebäude und Garagen

- (1) Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen, je Gebäude jedoch mindestens 2 Stellplätze.
- (2) Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zugelassen.
- (3) Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- (4) Dachform bei freistehenden Garagen: Dachform und -neigung bei freistehenden Garagen richten sich nach dem Hauptgebäude. Grundsätzlich sind Sattel- oder Walmdächer zugelassen, in begründeten Einzelfällen sind mit Zustimmung des Gemeinderats auch Schleppdächer zulässig. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen.
- (5) Garagen, die neben dem Wohnhaus errichtet werden, können mit einem Schleppdach versehen werden. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muss die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
- (6) Bei außerhalb des Gebäudes zu errichtenden Garagen ist die Fußbodenhöhe der Garage nach der Straße auszurichten, von der die Garage die Erschließung erhält. Die Höhe zwischen dem fertigen Fußboden der Garage und der fertigen Oberfläche der Straße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- (7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dies gilt nicht für notwendige Stellplätze.

§ 6 - Sonstige Festsetzungen

- (1) Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
- (2) Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m gemessen von Oberkante Fahrbahn, nicht zugelassen. Mit allen Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Im übrigen gelten die Abstände nach dem Nachbarrecht.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr

als 0,80 m betragen.

- (4) Einfriedungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,50 m sind nicht zugelassen. Bestehende Mauern über diese Höhe hinaus genießen Bestandsschutz, solange sie nicht grundlegend erneuert werden.

- (5) Stacheldrähte sind unzulässig.

§ 7 - Eingrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind möglichst großzügig mit heimischen Laub- und Obstbäumen (Halb- oder Hochstämme) sowie heimischen Büschen und Sträuchern einzugrünen.

§ 8 - Duldungspflicht landwirtschaftlicher Bewirtschaftung

Im umgebenden Bereich des Bebauungsplangebiets gegen Osten, Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die davon ausgehenden Emissionen (Maschinenlärm, Gerüche, sowie Beeinträchtigungen durch Ausbringung von Gülle und Pflanzenschutzmittel usw.) sind von den Bewohnern hinzunehmen. Diese Duldungspflicht ist bei einer Weitervermietung in den Mietvertrag aufzunehmen.

§ 9 - Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- (1) Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgesehen, das Flst. Nr. 2740 im Gewann „Vor dem Ettenberg“ auf Gemarkung Friedingen mit insgesamt 62,04 ar von Ackerland in eine Streuobstwiese umzuwandeln und mit Streuobstbäumen zu bepflanzen.
- (2) Dieser Ausgleichsmaßnahme werden gemäß § 21 Abs. 3 BNatSchG alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet (Sammelzuordnung).

III. Hinweise

- 1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.
- 2. Die Anfahrt von 14 to schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten für die

Feuerwehr vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach DIN 14090 sowie der VwV - Feuerwehrflächen vom 21.11.1997 (GABL Nr. 15 Seite 690ff.). Die in die Straßen einzubauenden Hydranten sollen entsprechend den feuerwehrtechnischen geforderten Abständen von ca. 60 m unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 eingebaut werden. Der Abstand Objekt-Hydrant darf 60 m nicht überschreiten. Der Nenndurchmesser bei Wasserleitungen hat mindestens 100 mm zu betragen, wobei die Mindestwasserlieferung 800 l/min. und der Druck 2-4 bar betragen soll.

3. Das bei der Ausführung des Bebauungsplans anfallende Erdaushub- und Abbruchmaterial ist nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes vorrangig einer Verwertung auf dem Grundstück oder falls nicht möglich, in sonstiger Weise zuzuführen. Sofern eine Verwertung nicht möglich ist, ist Abfall- und Erdaushubmaterial auf dafür zugelassenen Beseitigungsanlagen abzulagern.
4. Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, ist die Höhe des Grundwasserspiegels der zuständigen Gewässerdirektion mitzuteilen. In diesem Fall ist auch eine Grundwasserumläufigkeit in geeigneter Weise herzustellen. Schicht-, Druck- und Stauwasser, das über Dränungen gegebenenfalls gesammelt werden soll, darf nicht in die Schmutzwasser-, bzw. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei der Planung von Bauvorhaben sollten Maßnahmen zur Grundwasserneubildung berücksichtigt werden.
5. Sämtliche Abwässer sind über einen Kontrollschacht innerhalb des Baugrundstücks in den Kanal in der Straße einzuleiten. Dieser muss an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
6. Alle Entwässerungsanschlüsse, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, sind vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern. Der Grundstückseigentümer hat für einen rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.
7. Bei Erdarbeiten sind die im Plangebiet befindlichen Fernmeldeanlagen zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist die genaue Lage der Leitungen zu erfragen bzw. festzustellen.
8. Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z.B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o.ä. zum Vorschein kommen oder Mauer- und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 Landesdenkmalgesetz wird hingewiesen.
9. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke

sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (Gartenwege, Stellplätze u.ä.) ist soweit als möglich zu verzichten.

10. Das Baugebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III im Wasserschutzgebiet „Österberg“. Die Verbote der Rechtsverordnung sind einzuhalten.
11. Im Planbereich des Bebauungsplans befindet sich eine 20 kv-Hauptleitung der EnBW, die nur begrenzt abschaltbar ist. Bei der Bebauung muss mit Behinderungen gerechnet werden. Nach einer Vereinbarung mit der EnBW wird diese 20kv-Hauptleitung entsprechend dem Baufortschritt im Baugebiet erdkabelt.

III. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Langenenlingen, den 21.12.2004

Gebele
Bürgermeister

