
Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Stucken“

Gemeinde Langenenslingen

Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 363)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

Im Teilgebiet WA 1 sind zulässig:

①

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 9,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

②

Pultdächer:

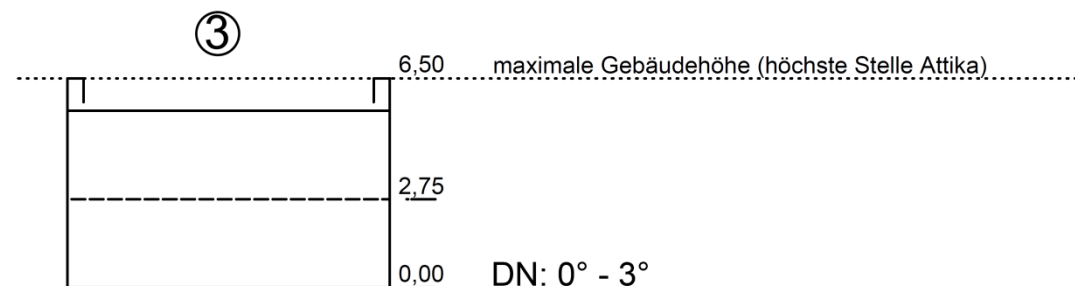
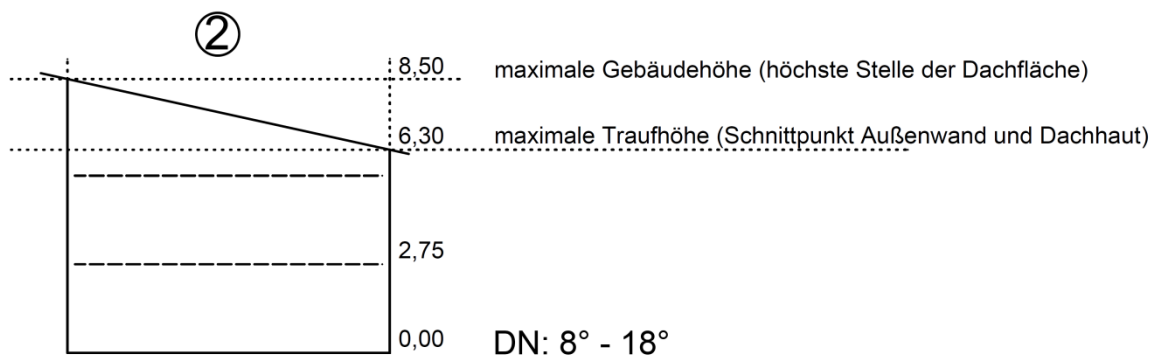
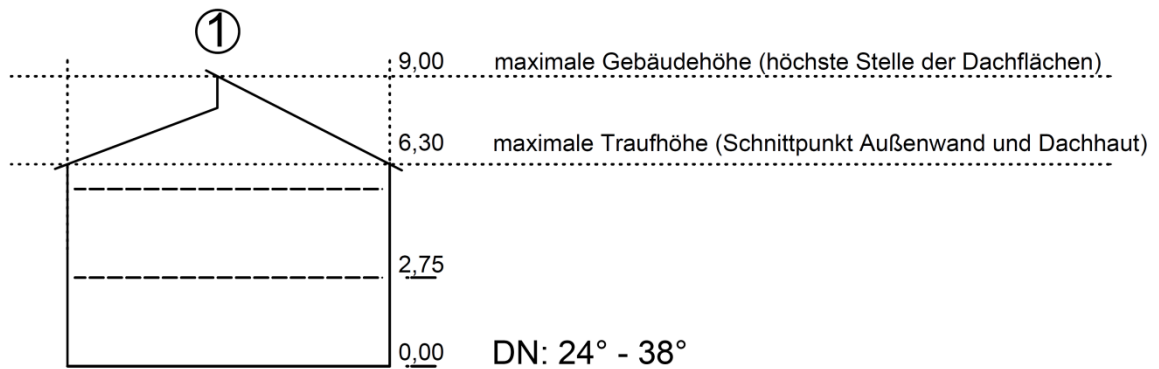
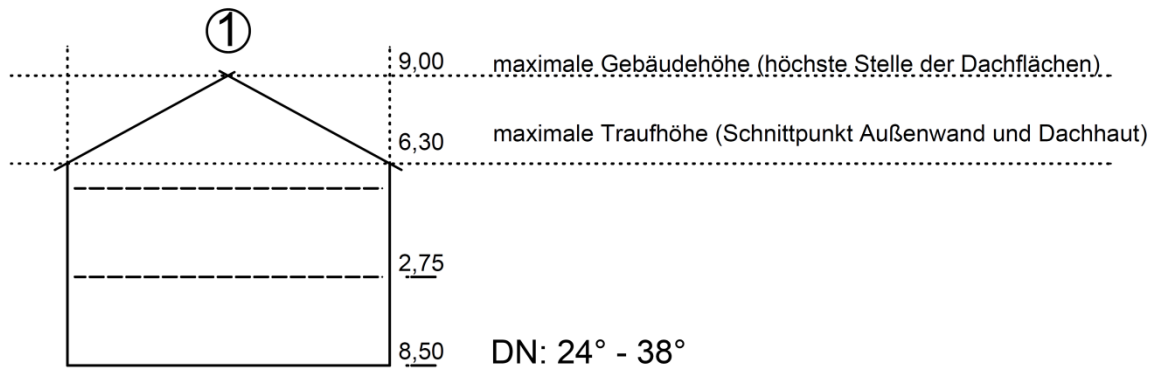
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

③

Flachdächer

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m



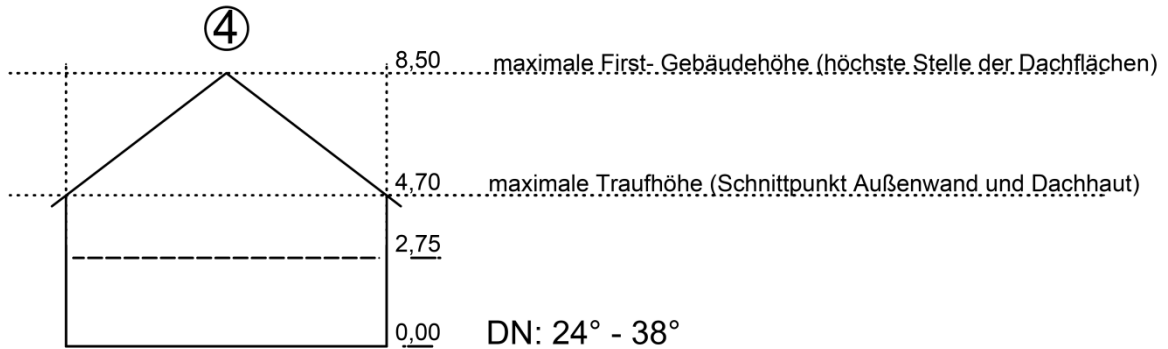
Im Teilgebiet WA 2 sind zulässig:

④

mehreseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 4,70 m

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise nach BauNVO § 22 (2) festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Die Erstellung von Umspannstationen der Energieversorgungsunternehmen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den Erschließungsstraßen zulässig.

1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

- 1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.8 Sichtfeld (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Die Sichtfelder sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.
- 1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- siehe Einschrieb im Lageplan -
Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 1.11.1 Maßnahme 1: Bodenschutz**
Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden
- 1.11.2 Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**
Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Regenwasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
In allen Gebäuden muss ein Öko-Regenwasserspeicher (z.B. Mall-Beton oder gleichwertig) eingebaut werden. Das Nutzvolumen der Zisternen muss auf mindestens 4 m³ und das Retentionsvolumen auf 4 m³ je Bauplatz bemessen werden. Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die ca. 0,1 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.
Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzulegenden Regenwasserkanal. Die Anlage muss jederzeit kontrollierbar sein. Bei der Verwendung von Regenwasser aus Zisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Wäschewaschen) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.
Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse muss der Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal versehen werden.
Werden Regenwasserspeicher/Zisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Gemeinde Langenenslingen und dem Landratsamt Biberach - Kreisgesund-

heitsamt , ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen, schriftlich zu melden. Der Drosselablauf der Retentionszisternen, der Notüberlauf der Retentionszisternen sowie das Regenwasser der Straßenflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.11.3 Maßnahme 3: Wasserdurchlässige Stellplätze

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich. Eine (Teil-)Versiegelung ist auf maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

1.11.4 Maßnahme 4 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes werden öffentliche und private Pflanzgebote festgesetzt.

1.12.1 Pflanzgebot1 (PFG): Bepflanzung auf privaten Grünflächen

Die Eigentümer von Bauplätzen, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze laut Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (mindestens zweireihig) sowie hochstämmigen Obstbäumen anzulegen, ständig zu belassen, zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen.

Pflanzenliste für Ziffer 1.12.1

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Obstbaum als Hochstamm	

1.12.2 Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Vor dem Hintergrund lokaler klimatischer Eigenschaften, einer zunehmenden Wärmebelastung und der geringen Ausstattung von Grünflächen im Bebauungsplan, sollten je nach Grundstücksgröße die Pflanzung von ein bis drei mittelgroßen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung je gebildetem Baugrund festgesetzt werden.

Baumpflanzungen gestaffelt je nach Grundstücksgröße:

Ab 300 m² ein standortgerechter Laubbaum

Ab 700 m² zwei standortgerechte Laubbäume

Ab 1 000 m² Grundstücksfläche drei standortgerechte Laubbäume

Es sind die Arten der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste des Landratsamtes Biberach zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn

Acer campestre

Kegelförmiger Spitzahorn

Acer platanoides 'Cleveland'

Hainbuche

Carpinus betulus

Schwedische Mehlbeere

Sorbus intermedia

Vogelkirsche

Prunus avium (auch in Sorten)

Purpur-Erle

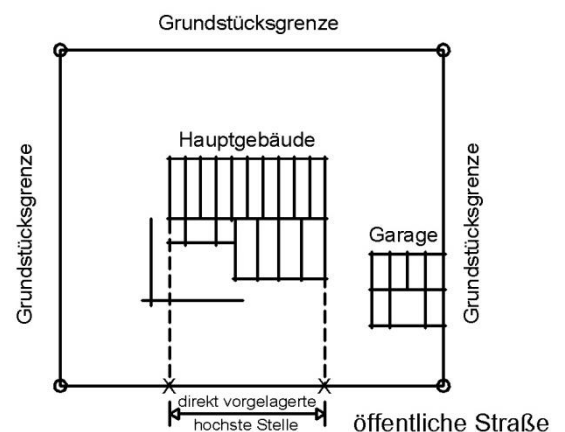
Alnus spaethii

Pflanzliste Landratsamt Biberach

Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau Alte Obstsorten – Geeignet für Süddeutschland (Siehe separate Anlage)

1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.4 Denkmalschutz

Archäologische Denkmalpflege:

Direkt aus dem BPL-Bereich sind bislang zwar keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt. In Anbetracht der Dichte an Fundstellen westlich und nördlich muss jedoch auch im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden.

1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.

3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

2.5 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen, bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

2.7 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (Bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

2.8 Grundwasserschutzes

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Langenenslingen/Wilflingen“. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Biberach vom 27.07.1992 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III A durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengengrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen. Dies kann insbesondere Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bedeuten.

Detailfragen zu den Planungen sind mit der unteren Wasserbehörde beim LRA Biberach abzustimmen.

2.9 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Stucken“

Gemeinde Langenenslingen

Landkreis Biberach

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in Lageplan -

WA1 und WA2

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:
DN min. 24° - 38°

WA1

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):
DN 8° bis 18°

WA1

Flachdächer
DN 0° - 3°

Die zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

2. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Es ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Grelle Farben sind nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei zulässig.

3. **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Gebäude zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgestän-

derten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.

4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.

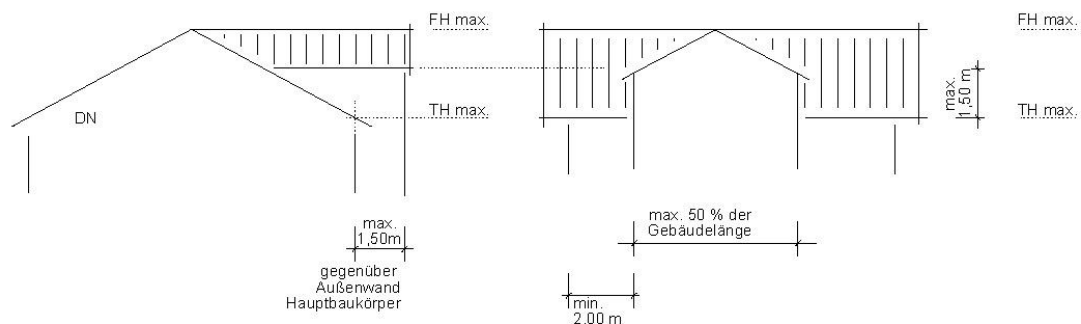
Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



6. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

7. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken zu Verkehrsflächen:

An Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,80 m Höhe zulässig.

Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche, der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO ist festgelegt:

Je Wohneinheit sind 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei wird der Stauraum (5,0 m) vor der Garage nicht mit angerechnet.

Berechnungsbeispiel

1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)

2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)

3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
4. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
5. Quer- und Zwerchgiebel
6. Fassadengestaltung
7. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
8. Einfriedungen
9. Niederspannungsfreileitungen
10. Stellplatzverpflichtung
11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den

Langenenslingen, den

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Andreas Schneider
Bürgermeister

Verfahrensvermerke**1. Bebauungsplan „Stucken“**

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Stucken“**Gemeinde Langenenslingen, Landkreis Biberach****Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

23.04.2018

- Öffentliche Bekanntmachung

27.04.2018

- Öffentliche Auslegung

07.05.2018 – 08.06.2018

Satzungsbeschluss

23.07.2018

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Langenenslingen, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Langenenslingen, den _____

Bürgermeister