

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### Bebauungsplan „Herdwegäcker III“

#### Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Wilflingen, 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)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **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 (WA1+WA2) (§ 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 –

**1.2.2 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 zur Oberkante der gedachten 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 WA1 sind zulässig:

①

mehreseitig geneigte Dächer:

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

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

②

Pultdächer:

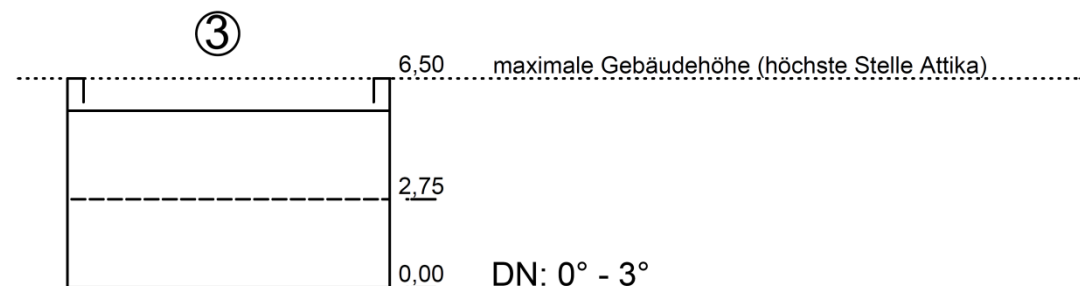
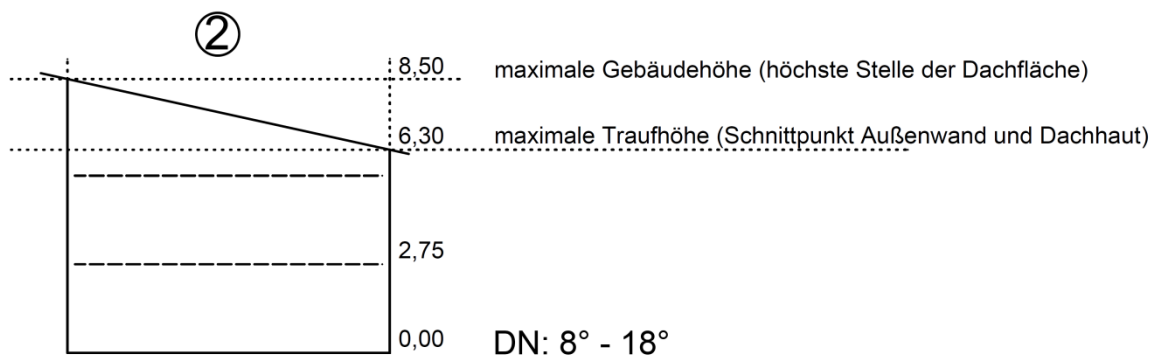
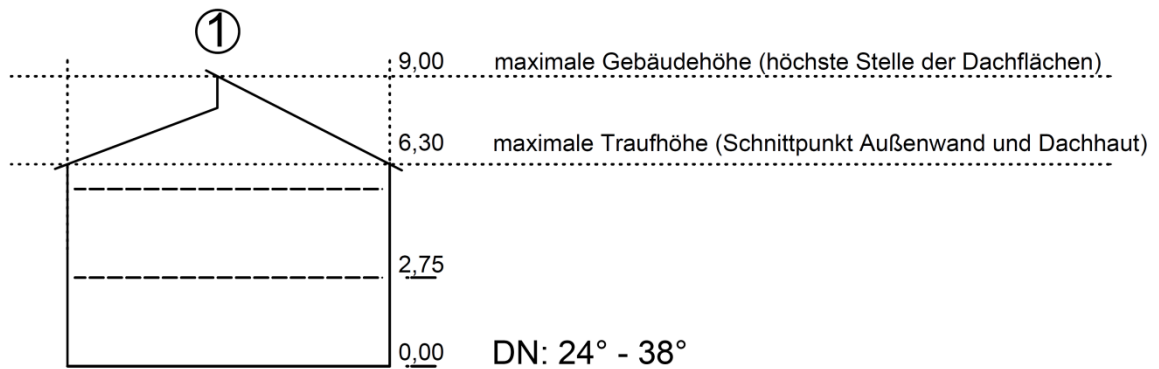
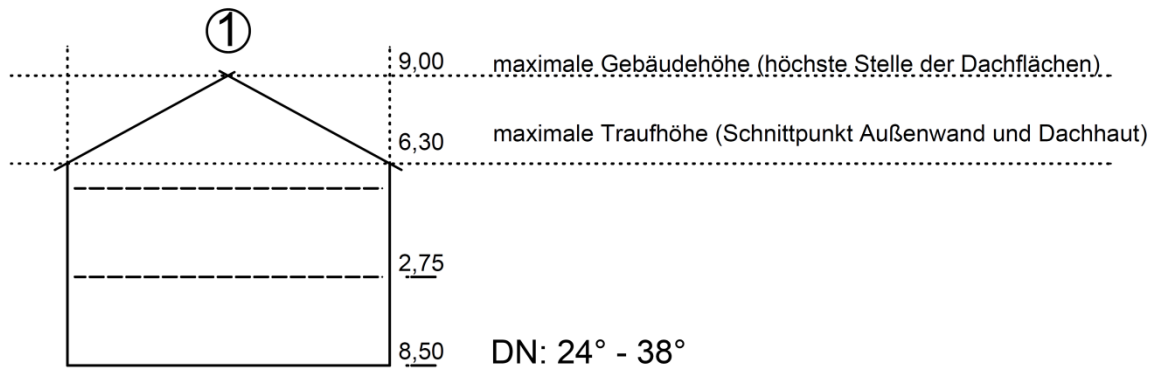
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

③

Flachdächer

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m



Im Teilgebiet WA 2 sind zulässig:

②

Pultdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

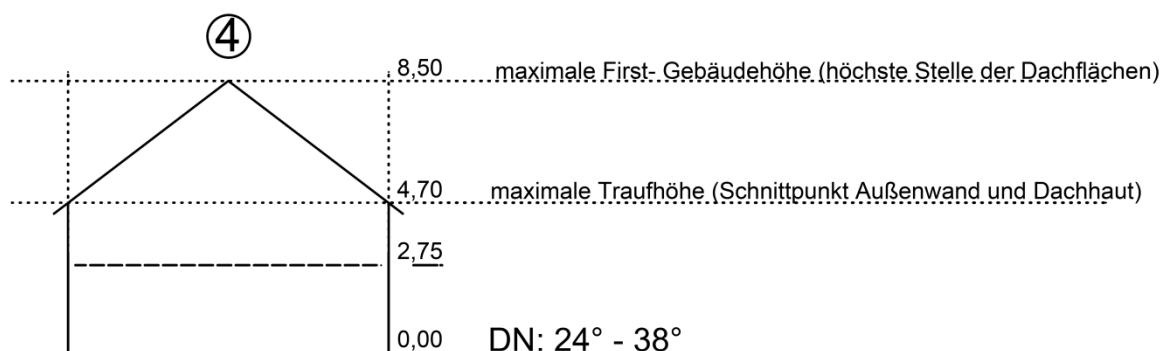
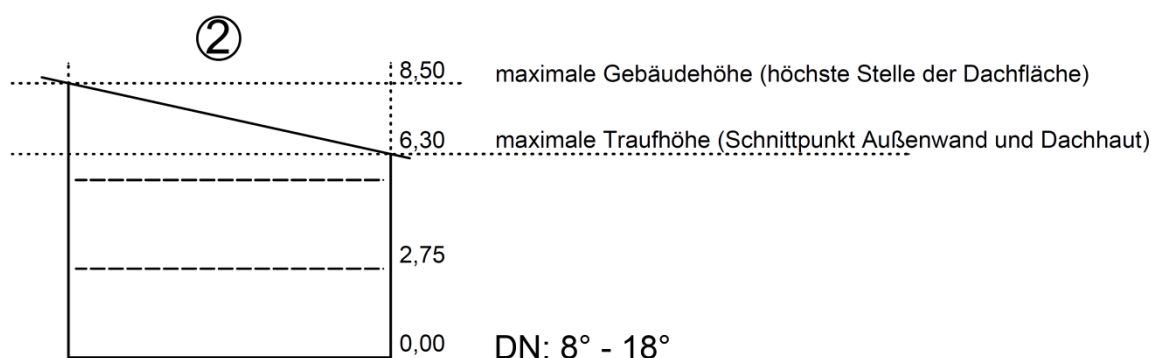
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

④

mehrsseitig 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 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

**1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

**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 Oberbodendepotien 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 m<sup>3</sup> und das Retentionsvolumen auf 4 m<sup>3</sup> 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 - Kreisgesundheitsamt, 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, Schotterrassen 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 – Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**

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

### 1.11.5 **Maßnahme 5: Reduktion von Lichtemissionen**

Für die öffentliche Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z. B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Wo möglich, sind LED-Leuchtkörper mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z. B. Verwendung von Bewegungsmeldern oder Abschaltung jedes zweiten Leuchtkörpers).

### 1.12 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Die Gemeinde hat in Ihrem Abwägungsprozess die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für das Wohngebiet zugrunde gelegt. In der DIN 18005 wird angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 db(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Da eventuell die Richtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005, sollte bei der Festlegung für Bebauungen auf den Grundstücken 2 – 7 darauf geachtet werden, dass die Nebenräume (Bad, Küche, Vorratsraum etc.) in der Regel zur Landesstraße hin ausgerichtet, und dass Aufenthaltsräume (Schlafräume, Wohnzimmer etc.) bevorzugt nach Osten ausgerichtet werden.

Die Regularien für passive Lärmschutzmaßnahmen - Schutz der Außenfassade von Gebäuden - sind in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausführlich beschrieben.

Alle Fenster und Zusatzeinrichtungen zur Lüftung in den Westfassaden von Gebäuden auf den geplanten Grundstücken 2 – 7, parallel zur Landesstraße L 277, müssen die Schallschutzklasse 3 aufweisen, was dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

### 1.13 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 private Pflanzgebote festgesetzt.

#### 1.13.1 Pflanzgebot: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang festsetzen.

Folgende **Laubbaumarten** sind zu verwenden:

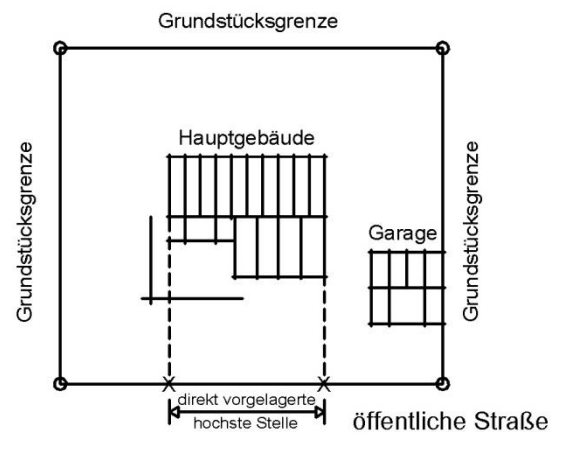
Feld-Ahorn	-	(Acer campestre)
Hainbuche	-	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	-	(Prunus avium)
Wild-Birne	-	(Pyrus pyreaster)
Trauben-Eiche	-	(Quercus petraea)
Mehlbeere	-	(Sorbus aria)

#### Pflanzliste Landratsamt Biberach

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

### 1.14 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 Nachbargrundstücken enthalten müssen.



## 1.15 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

### 1.15.1 CEF-Maßnahme: Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Herstellung zusätzlicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten für ein Revier der Feldlerche erforderlich. Die Ausgleichsfläche muss im Lebensraum der Feldlerche liegen, d.h. in offenen Ackerlandschaften mit ausreichend Abstand zu bestehenden Kulissen (potentieller Lebensraum).

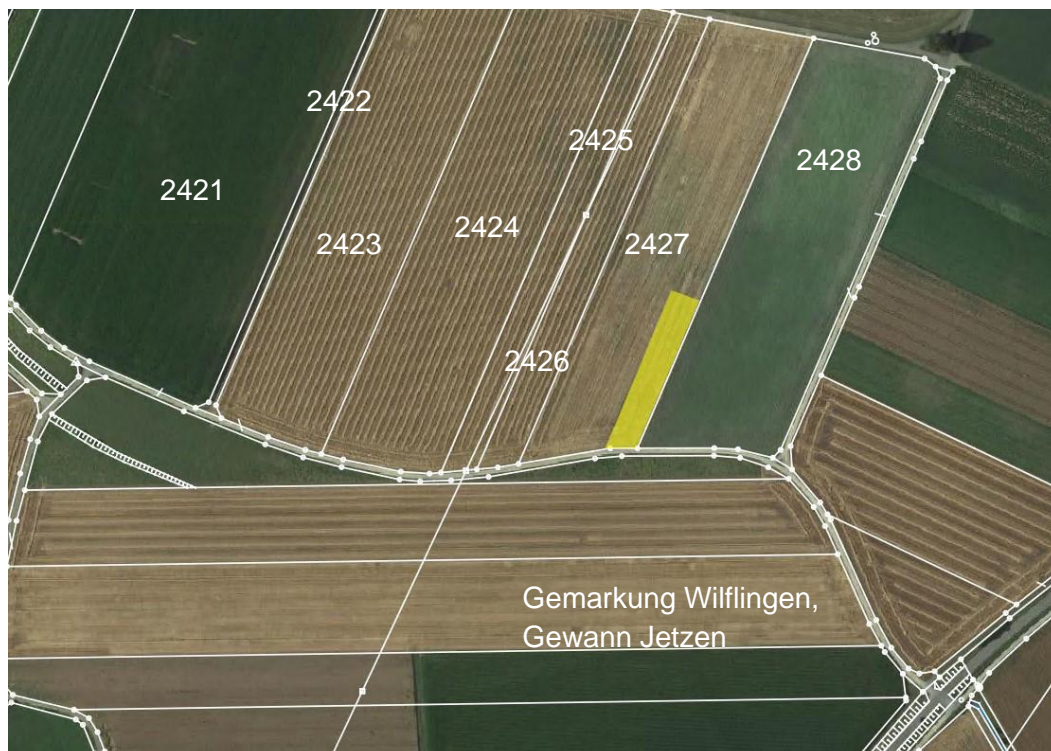
Hier ist auf dem Flurstück 2427 (Gemarkung Wilflingen, Gewinn Jetzen) eine Buntbrache oder ein Blühstreifen von mindestens 0,20 ha Größe, mit einer Mindestbreite von 10 m, einem Abstand von 50 Metern zu kleineren Gehölzen und 100 m zu größeren geschlossenen Gehölzkulissen, Wald oder Gebäuden und ausreichend Abstand zu Wegen anzulegen.

Der Ackerrandstreifen kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Die Streifen sollen eine Breite von min. 10 m aufweisen. Auf den Streifen sind weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Während der Brutperiode der Feldlerche von Anfang April bis August darf keine Bodenbearbeitung oder Mahd auf der Maßnahmenfläche stattfinden.

Bei der Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Im Folgejahr ist eine Selbstbegrünung bis zum 15.11. des Jahres zu dulden. In dieser Zeit sind keine Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist jedoch ein Schröpfschnitt vor der Blüte zulässig.

Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine Blühstreifenmischung bis spätestens 31.03. angesät (s. Anhang Blühstreifenmischung). Ab dem 15.11. können diese Blühstreifen alle 3 Jahre wieder umgebrochen werden. Alternativ kann auch Sommergetreide mit um 50 % reduzierter Aussaatstärke ausgebracht werden. Für die Anlage von Blühstreifen ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.





## **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 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.

### **2.5 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.

## 2.6 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.

## 2.7 Grundwasserschutzes

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B 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 B durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengenbegrenzungen 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.

Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) sind Bohr oder ausbautechnische Schwierigkeiten und/oder Baugrundschäden wegen möglicher Karsthohlräume und/oder größerer Spalten im Untergrund möglich.

## 2.8 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.

## 2.9 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind derzeit keine Kulturdenkmale bekannt. In Anbetracht des dichten Vorkommens südlich von Langenenslingen muss jedoch auch im vorliegenden überplanten Gebiet mit dem Vorhandensein von Kulturdenkmälern gerechnet werden. An der Erhaltung archäologische Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege am 04.02.2021, wird 14 Tage bevor der Abtrag der Humusschicht für die Erschließung stattfindet das Landesamt für Denkmalpflege darüber informiert. Die Arbeiten können dann von einem Vertreter der Archäologischen Denkmalpflege überwacht werden.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

### Örtliche Bauvorschriften „Herdwegäcker III“

#### Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Wilflingen, 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 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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 und WA2

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.

Die Anlage extensiver Dachbegrünung oder von Retentionsdächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Verdunstungsflächen zur Minderung der Wärmebelastung ist 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 aufgeständerten 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.

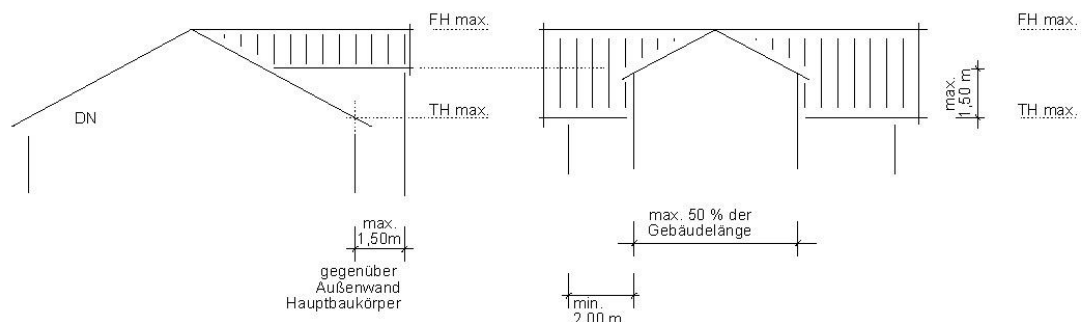
Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 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. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Vegetations- und Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Anlage von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen oder sonstigen Materialschüttungen (z.B. insbesondere: Kies, Glassteine,

Findlinge, etc.) stellen eine Versiegelung dar und sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

#### 9. 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 hochwachsenden 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.

#### 10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche, der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### 11. 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)

#### 12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

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

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

#### 13. 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. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- 9. Einfriedungen
- 10. Niederspannungsfreileitungen
- 11. Stellplatzverpflichtung
- 12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 22.02.2021

Langenenslingen, den 22.02.2021

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

Andreas Schneider  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Herdwegäcker III“

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Herdwegäcker“

## Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Wilflingen, Landkreis Biberach

#### Aufstellungsbeschluss

09.12.2019

- Öffentliche Bekanntmachung

13.12.2019

#### Billigungsbeschluss

23.11.2020

- Öffentliche Bekanntmachung

27.11.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

07.12.2020 – 08.01.2021

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

07.12.2020 – 08.01.2021

#### Auslegungsbeschluss

22.02.2021

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange

#### Satzungsbeschluss

(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