

**Schriftlicher Teil (Teil B 1.)****Vorentwurf****1. Bebauungsplan „Bruttel“****Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, 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 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)****1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)****1.1.1 Industriegebiet (GI 1 und GI 2) (§ 9 BauNVO)**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

**1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig:

- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und diese untergeordnet sind.

**1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,

- Vergnügungsstätten.

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GI 1) (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.2 Grundfläche (GI 2) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete (GI 1 und GI 2) eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die minimale Gebäudehöhe (GHmin) bzw. Gebäudeunterkante des fertigen Gebäudes (Außenmaß) wird mit der Höhe von mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 festgelegt und ist in der Nutzungsschablone für das entsprechende Teilgebiet GI 2 eingetragen.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe (GHmax) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) im GI 1 ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika am fertiggestellten Dach, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt ist für das GI 1 durch die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) (siehe Ziffer 1.16 der Festsetzungen) und für das GI 2 durch die minimale Gebäudehöhe (GHmin) bestimmt (Erläuterung hierzu: Siehe Begründung Ziffer 11.2).

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### Abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 9 (1) 2 und 9 (3) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### GI 2

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Teilgebiet GI 2 eingetragene Baugrenze bestimmt. Diese gilt ausschließlich für die Ebene 1. Die Höhenlage der Ebene 1

beträgt mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN (vgl. Ziffer 1.2.3 und 1.16.2 der Festsetzungen).

- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer in den mit Maßnahmen, Pflanzgeboten und -bindungen belegten Flächen, die im weiteren Verfahren ggf. ergänzt werden.

- 1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)**  
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L275 und in den mit Maßnahmen, Pflanzgeboten und -bindungen belegten Flächen, die im weiteren Verfahren ggf. ergänzt werden, nicht zulässig.

Oberhalb der Geländeoberfläche sind die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L275 und in den mit Maßnahmen, Pflanzgeboten und -bindungen belegten Flächen, die im weiteren Verfahren ergänzt werden, nicht zulässig.

Sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO sowie Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Die Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L275 sind im Abstand von 20,0 m insbesondere von folgenden Anlagen freizuhalten:
- (Haupt-) Gebäude,
  - Garagen,
  - überdachten Stellplätzen,
  - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind,
  - freistehenden Werbeanlagen,
  - die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche nach § 14 (1a) und (2) BauNVO,
  - sonstige bauliche untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO sowie,
  - Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 (4) BauNVO.

- 1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Landesstraße L275 die direkte Zufahrt auf das anliegende Grundstück nicht zulässig.

Ausnahmen im Rahmen der Bauzeit von Einzelbauvorhaben (Baustellenzufahrt) können zugelassen werden und bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums.

## 1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine ausreichend dimensionierte Mulde mit einer 30 cm durchwurzelbaren Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und Belagsflächen anzulegen. Es darf nur unbelastetes und gereinigtes Wasser versickert werden. Der Notüberlauf des Rückhalte- und Versickerungsbeckens ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.10.1 Öffentliche Grünflächen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

### 1.10.2 Private Grünflächen

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Zweckbestimmung: Versickerung/Rückhaltebecken

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Festsetzung (1.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

## 1.11 Flächen für Wald (§ 9 (1) 18b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

## 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

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

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

## 1.14 Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

**1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

**1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.16.1** Die im Lageplan mit EFH<sub>max</sub> bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Die maximale EFH ist für alle abgegrenzten Teilflächen des Plangebiets, mit Ausnahme des GI 2, festgelegt.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die vorgesehene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraßen und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

**1.16.2** Die Höhe im GI 2 muss für die Unterkante des fertigen Gebäudes (Außenmaß) eine Mindesthöhe von + 5,00 m ü. der Oberkante der Landesstraße L275 einhalten. Bei den 5,00 m handelt es sich um das Lichtraumprofil über der Landesstraße L 275. Die Höhenlage der Ebene 1 für das GI 2 beträgt mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN**1.17 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB und §§ 1a (3) BauGB i.V.m. 11 (1) Nr. 2 BauGB)**

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub sollte soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Angabe einzusetzen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist.

### 2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 2.3 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.

### 2.4 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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 (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2.5 Klimaschutz und Klimawandelanpassung (KlimaG BW)

Auf die Allgemeine Verpflichtung des § 6 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) und die Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen des § 23 KlimaG BW sowie die hierauf erlassene Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzebenen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) in den jeweils aktuellen Fassungen

wird hingewiesen. Im Rahmen des Bauantrags ist darzustellen, wie die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen umgesetzt wird.

Gemäß § 13 (1) KlimaG BW sollen sich Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele geben.

## **2.6 Baufeldfreimachung**

Notwendige Abrisse, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Landesstraße L275**

Im Bereich des GI 2 ist eine Überbauung der Landesstraße L275 vorgesehen, wodurch der neu geplante Hauptbaukörper mit dem bestehenden Firmengebäude südlich des Plangebiets verbunden wird. Eine Überbauung in diesem Bereich ist für mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN (Ebene 1) zulässig (vgl. Festsetzung 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche).

In die Landesstraße L275, die auf einer Höhenlage von rund 774,00 m ü. NHN liegt (Ebene 0), wird wie in der nachrichtlichen Darstellung der Planzeichnung abgebildet, nicht eingegriffen.

### **3.2 Geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze südöstlich Ittenhausen“**

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs überlagert ein geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze südöstlich von Ittenhausen“ (Biotopnummer 177224260018) das Plangebiet.

Im weiteren Verfahren wird gemäß § 30 (3) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme erstellt, in dem der Fortbestand des geschützten Biotops außerhalb des Geltungsbereichs sowie der Ausgleich der Beeinträchtigungen beschrieben wird.

### **3.3 Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“**

Der Geltungsbereich wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“ (Schutzgebietsnummer 4.26.029) überlagert.

Im weiteren Verfahren wird ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des Landschaftsschutzgebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.

**Schriftlicher Teil (Teil B 2.)****Vorentwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „Bruttel“****Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, 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 M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzte Dachneigung gilt für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind höhere Dachneigungen zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern sind von der Attika 1,00 m abzurücken.

**2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig und dürfen eine Größe von 30,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 6,00 m beschränkt, gemessen vom tatsächlichen Gelände. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Werbefläche von max. 10,00 m<sup>2</sup> aufweisen.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Laufflicht- / Wechsellicht- / Blicklichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

Innerhalb des 20 m Anbauverbots zur Landesstraße L275 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen. Werbeanlagen in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße L275 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

**3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m (mit Übersteigschutz) zulässig. Die Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen.

Mauern, die der Grundstückseinfriedung dienen, sind nur als Stützmauern zulässig.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Für Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Sämtliche Mauern und Stützmauern sind sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Mit Einfriedungen jeglicher Art und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

**4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein gebotenes Mindestmaß zu beschränken.

**5. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 2 LBO)**

Die unbebauten und unbefestigten Freiflächen des Baugrundstücks müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

**6. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen
4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
5. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke

Reutlingen, den 03.06.2024

Langenenslingen, den 03.06.2024

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

Andreas Schneider  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**1. Bebauungsplan „Bruttel“,**

**2. Örtliche Bauvorschriften „Bruttel“,**

**Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, Landkreis Biberach**

**Aufstellungsbeschluss**

03.06.2024

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

**Entwurfsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

**Satzungsbeschluss**

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

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

Langenenslingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Langenenslingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister