

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### Bebauungsplan „Stucken III“

### Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung 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)**  
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. 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 in Planzeichnung -

### 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 und WA2 sind zulässig:

①

mehrseitig geneigte Dächer:

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

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

②

Pultdächer:

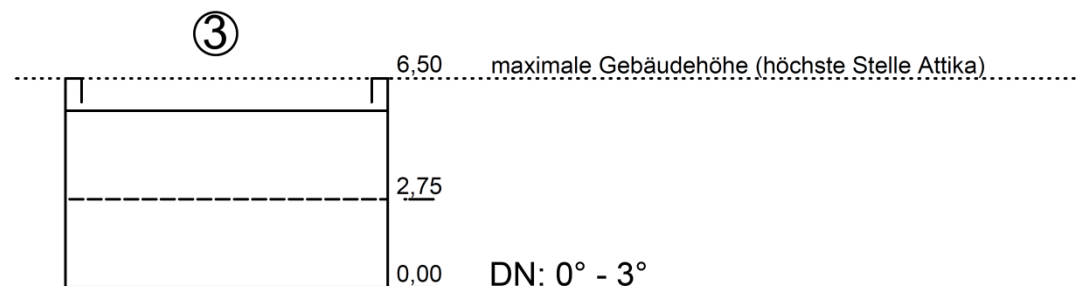
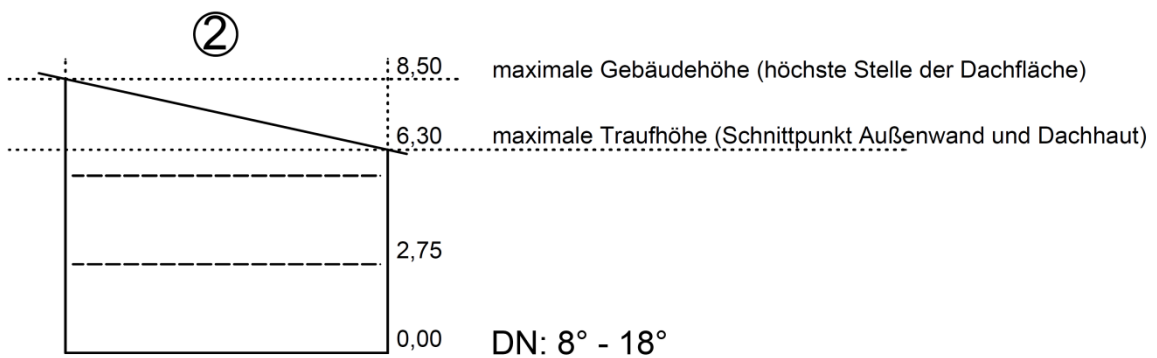
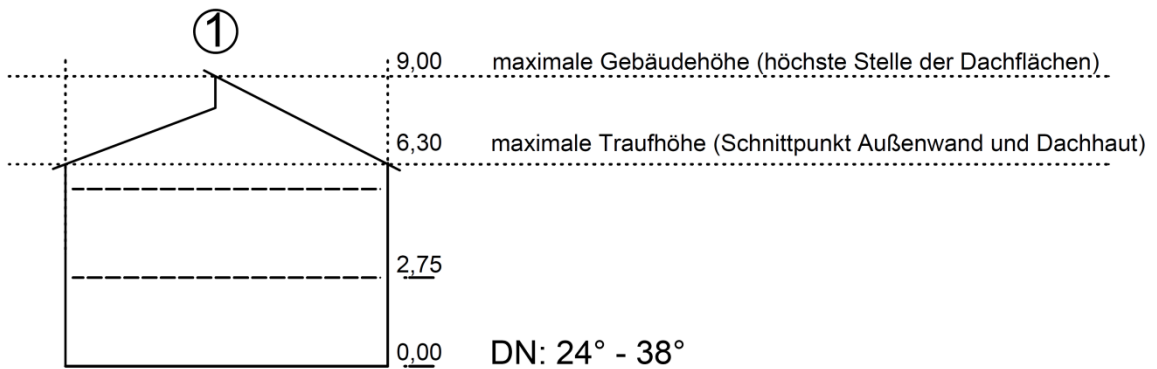
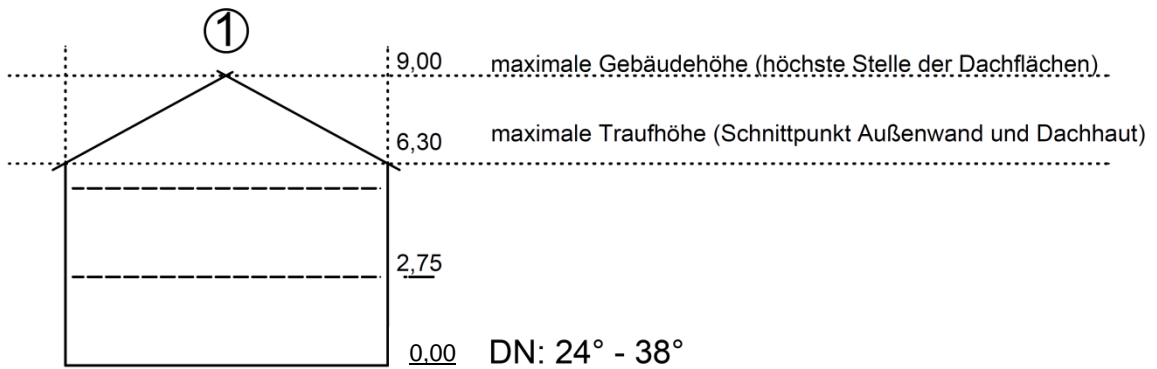
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

③

Flachdächer

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m



- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Es wird eine offene Bauweise nach BauNVO § 22 (2) festgelegt.  
In WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
In WA2 sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig.
- 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 5,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 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)  
WA1  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.  
  
WA 2  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 5 Wohneinheiten, beim Doppelhaus je Haushälfte und beim Reihnhaus 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 die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)  
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.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

## **1.10 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Waldabstandsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Private Grünfläche

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Pflanzgebot 1

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

### **1.11.1 Maßnahme M1: 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 M2: 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.

**1.11.3 Maßnahme M3: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**

Der Oberbodenabtrag im Zuge der Erschließung ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Bei einem Oberbodenabtrag im Zeitraum März bis September muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich im Eingriffsbereich keine Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern befinden.

**1.11.4 Maßnahme M4: Entwicklung extensives Grünland**

Im in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln. Es ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt zeitlich gestaffelt, d.h. mind. 30 % der Fläche werden mind. 4 Wochen später gemäht als die übrige Fläche. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist zu unterlassen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt erfolgen.

**1.12 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen****Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

**1.12.1 Maßnahme A1: CEF Ausgleich von Feldlerchenhabitaten**

Als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme für die Feldlerche sind Ackerrandstreifen im Umfang von mind. 0,15 ha anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt innerhalb der in der in der Planzeichnung mit A1 dargestellten Flächen des Flurstücks 2427, Gemarkung Wilflingen.

Die Ackerrandstreifen können entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf den Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen. Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine weitere Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte (ca. 2- 3 g/m<sup>2</sup>) bis spätestens 31.03. angesät. Damit die Vegetation der Ackerrandstreifen nicht zu dicht wird, werden diese alle 3 - 5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern der Flächen darf nicht vor dem 01.09. erfolgen.

**1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)****1.13.1 Pflanzgebot (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. Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen. Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen. Die Pflege der Feldhecke erfolgt durch abschnittsweises Auf den Stock Setzen im Zeitraum Oktober bis Februar in einem Turnus von 15 bis 20 Jahren.

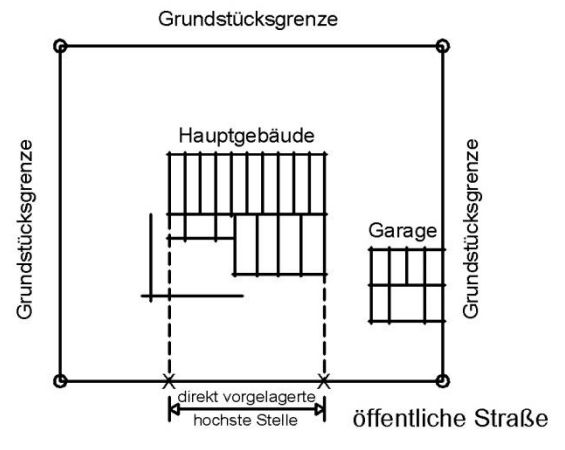
**Pflanzenliste für Ziffer 1.11.1**

Feld-Ahorn	-	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	-	( <i>Carpinus betulus</i> )

Eingriffeliger Weißdorn	-	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen	-	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	-	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Schlehe	-	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hund-Rose	-	( <i>Rosa canina</i> )
Wolliger Schneeball	-	( <i>Viburnum lantana</i> )

#### 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 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/Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks, die teilweise von Lockergesteinen der Scholterhaus-Subformation und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Scholterhaus-Subformation ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen 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 auf der Gemarkung Langenenslingen 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 2 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 (Strom- und Energieversorgung) 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 (Bitumen, 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) 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.

## 2.9 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte,

Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung zu beachten.

### **2.10 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).

## **3. Empfehlung**

### **3.1 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen und der Wohngebäude nach Möglichkeit zu begrünen. Bei Ausführung sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e.V., Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen) für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung zu beachten.

### **3.2 Entwässerung**

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, wird empfohlen, das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage zu entsorgen.

**Schriftlicher Teil (Teil B 2.)****Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Stucken III“****Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung 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)**  
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. **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 und WA2

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. Bei Grenzgaragen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO ist eine Teilnutzung der Garage als Terrasse, nur unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO bzw. dem Nachbarrechtsetzsetz BW 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 aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8

m überschreiten. Freistehende, ausschließlich für die Stromgewinnung dienende, nicht mit dem Gebäude verbundenen und einer Doppelnutzung wie z.B. Terrassenüberdachung oder Zaunnutzung unterliegenden Anlagen, werden ausgeschlossen.

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

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

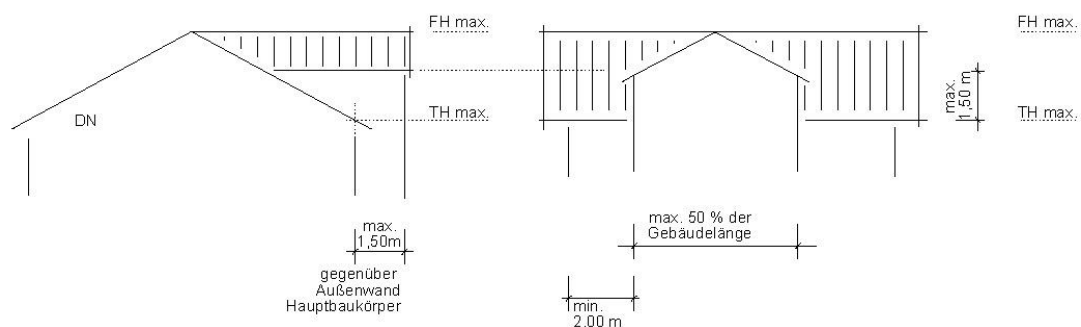
Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 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)**

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen), müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen 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.

Einfriedungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass 3 m vor der öffentlichen Straße, 30 m der Straßen einsehbar sein muss. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.

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.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

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 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Dabei wird der Stauraum (5,50 m) vor der Garage mit angerechnet.

## 12. 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 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 22.07.2024

Langenenslingen, den 22.07.2024

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

Andreas Schneider  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**1. Bebauungsplan „Stucken III“**

und

**2. Örtliche Bauvorschriften „Stucken III“**

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

**Aufstellungsbeschluss**

19.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

23.12.2022

**Entwurfsbeschluss nach § 13 b BauGB i.V.m.**

**§ 215 a BauGB**

22.07.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

- Veröffentlichung des Entwurfes

- Öffentliche Auslegung

**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