

Gemeinde Langenenslingen
- Teilort Wilflingen -
Satzung Bebauungsplan „Herdwegäcker II“
und
Satzung örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Herdwegäcker II“

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenenslingen am 28.07.2011 den Bebauungsplan „Herdwegäcker II“ auf Gemarkung Wilflingen und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzungen beschlossen:

Inhalt:

- I. Satzung – Textteil zum Bebauungsplan „Herdwegäcker II“**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- II. Satzung – Örtlich Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Herdwegäcker II“**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Festsetzungen

- III. Bebauungsplan „Herdwegäcker II“ – Begründung**

- IV. Bebauungsplan „Herdwegäcker II“ – Umweltbericht**
(Ausfertigung zum Auslegungsbeschluss)
mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

I. Satzung – Textteil zum Bebauungsplan „Herdwegäcker II“

A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)

1.2.2 Nicht zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.4 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB auch ohne förmliche Befreiung gestattet.

1.2.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO): sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Offene Carports dürfen an der Straßenseite des Grundstücks sofern hier keine Sichtfläche ausgewiesen ist mit einer Breite von 7 m und einem Mindestabstand zur Straße bzw. zum Gehweg von 1,00 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die privaten Pflanzgebote (Pfg.1) und (Pfg. 3) dürfen auf die genannte, mögliche Breite von 7 m unterbrochen werden.

Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot (Pfg.1) oder eine Sichtfläche ausgewiesen sind, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und bereitzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

- | | | |
|-------|---------------------------|----------------------------------------------|
| 1.3.1 | Geschosszahl | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.3 | Geschossflächenzahl (GFZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |

1.4 Bauweise

- 1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4.2 Die Erstellung von Umspannstationen der Energieversorgungsunternehmen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und der Erschließungsstraße zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Zahl der zulässigen Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück festgesetzt.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Wohnhaus

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß (Höhen im neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12“; sind im Bereich von 0,00 m bis 0,90 m über fertiger Straßenoberkante gemessen in Gebäudemitte anzulegen.

Garagen

Bei außerhalb des Gebäudes zu errichtenden Garagen ist die Fußbodenhöhe der Garage nach der Straße auszurichten, von der die Garage die Erschließung erhält. Die Höhe zwischen dem fertigen Fußboden der Garage und der fertigen Oberfläche der Straße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt, darf 0,30 m nicht überschreiten.

1.6.4 Gebäudehöhen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.6.4.1 Gebäudehöhe für Wohngebäude: 3,90 m gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zum Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

1.6.4.2 Kniestockhöhe: Kniestockhöhe bis 0,80 m. Die Gebäudehöhe gemäß 1.6.4.1 darf nicht überschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann für eine Kniestockhöhe bis 1,20 m eine Befreiung erteilt werden. Die Gesamtgebäudehöhe gemäß 1.6.4.1 in Verbindung mit der Dachneigung von insgesamt 4,80 m (3,90 m + 0,90 m) darf jedoch nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die EFH-Höhe (Rohbaumaß siehe 1.6.3) zu verringern.

1.6.4.3 Bei Ausführung der Wohngebäude mit Pultdach ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig (siehe Nutzungsschablone). Die Gebäudehöhe darf hier maximal 7,50 m, gemessen ab gewählter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First nicht überschreiten.

1.6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 16.05.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die erforderliche Ausgleichsfläche die nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden kann, wird entsprechend der Ausgleichsbilanz über das Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen mit den im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Wilflingen bereits verwirklichten Maßnahmen ausgeglichen.

Der gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderliche Ausgleichsbetrag (- 445 Punkte) wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen entnommen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot

Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge oder Pflasterbeläge auf Parkierungs- und Hofflächen zugrunde.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.7.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A / Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen

Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A / Pfg 3: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen
Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von Außenanlagen der Gebäude.
Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.
Sie dürfen für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Carports unterbrochen werden.

A / Pfg 4: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)
Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

A / Pfg 5: Anlage und Entwicklung eines Streuobstgürtels
Dauerhafte naturerträgliche Pflege mit schonendem Geräteeinsatz.
Grünland als extensive Nutzung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB

1.7.5 Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Langenenslingen

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze;
(Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 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.

1.9 Bodenfunde

Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 - Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.10 Lärm und Geruchsbelästigung

1.10.1 In dem an das Baugebiet östlich und südlich angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke und Betriebe, die landwirtschaftlich genutzt werden. Der Emissionsabstand nach der VDI-Richtlinie 3471 gegenüber einem Wohngebiet ist eingehalten. Auf die darüber hinaus eventuell sich ergebenden Geruchs- und Lärmbelästigungen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen.

1.11 Wasserversorgung, Brandschutz

1.11.1 Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser über die zentrale Wasserversorgung Wilflingen, mit dem kürzlich hergestellten Verbund nach Langenenslingen, ist ausreichend.

Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11.2 Belange des Brandschutzes

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist jederzeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Strasse entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrlflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand Objekt - Hydrant, vorzugsweise Überflurhydrant, darf 80 m nicht überschreiten.

Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei mindestens 2 bar aufzuweisen.

1.12 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil „Merkblatt für den Bauherrn / Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

1.13 Erschließung

1.13.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.13.2 Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

1.13.3 Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Pflasterrandeinfassungen 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.

1.14 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom AG wird im Planbereich eine unterirdische Versorgung vornehmen.

Die Erdverkabelung führt die Telekom im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Langenenslingen durch.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nicht behindert werden.

1.15 Hausmüllentsorgung

Auf der mit „M“ gekennzeichneten Stelle sind die Müllgefäße am Abholtag von Gebäude Häglenweg 16 und 18 für die Müllabfuhr bereit zu stellen.

1.16 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Baugebiet „Herdwegäcker II“ befindet sich im Einzugsgebiet vom Wasserschutzgebiet Langenenslingen-Wilflingen Zone III B.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Biberach vom 27.07.1992 wird hingewiesen.

Die Rechtsverordnung kann bei der Gemeinde Langenenslingen und dem zuständigen Landratsamt Biberach eingesehen werden.

1.17 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg Regierungspräsidium Freiburg

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich weitgestufter, oberflächennah verwitterter Moränensedimente der Riß-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Unter evtl. weiteren quartären Ablagerungen stehen im tieferen Untergrund verkarstete Kalksteine des Oberjuras an.

Sofern eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Moränensedimente stellen i. a. einen guten Baugrund dar, können aber lokal setzungsfähig sein und aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung zu Erschwerissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zu verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehrerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Auf die Lage des Plangebiets in der Weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Langenenslingen-Wilflingen wird im Textteil hingewiesen. Entsprechend sind bei der vorgesehenen Versickerung von Oberflächenwässern die Regelungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Weitere die o. a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Vom Planungsvorhaben sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

1.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.) Weder die Gemeinde Langenenslingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

1.19 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen, Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Aufgestellt:
Altheim, 28.07.2011



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
H.Kopp/he/2591

Ausgefertigt:
Langenenslingen, 28.07.2011



Gebele
Bürgermeister

Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

II. Satzung – Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Herdwegäcker II“

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.1.1 Dachform, Dachneigung
Bei Wohngebäuden:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeldach
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Krüppelwalme sind zulässig.
 - 1.1.2 Dachaufbauten werden als Ausnahme im Einzelfall zugelassen, wenn die Dachneigung der Hauptdächer des Wohngebäudes nicht weniger als 35° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in der Regel in ihrer Summe nicht breiter als ein Drittel der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein. Sie sind bis zu 55 % des jeweiligen Hauptdaches zulässig, wenn durch Gliederungsmaßnahmen (Balkone, durchgehende Dächer usw.) erreicht wird, dass die Wand der Dachaufbauten mit der darunter liegenden Wand des Erdgeschosses nicht als geschlossene Gesamtfläche besteht oder optisch so angesehen werden kann.
 - 1.1.3 Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.
 - 1.1.4 Bei Garagen:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus ist auch ein abgeschlepptes Dach zulässig.
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
Die Begrünung von Dächern wird empfohlen.
 - 1.1.5 Dachdeckung
Dächer sind mit rotem bis rotbraunem bzw. grau bis anthrazitem Dacheindeckungsmaterial aus Ton oder Beton zu versehen. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinklecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Attikas und dergleichen).
 - 1.1.6 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
 - 1.1.7 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.6 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

- 1.2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 1.2.2 Einfriedungen, Mauern, Gabionen, und dergleichen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bei einer Anordnung in gelockerter Form und bei einer Verwendung von zwei unterschiedlichen Materialien zulässig.
- 1.2.3 Stacheldrähte sind unzulässig.
- 1.2.4 Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Bei Bepflanzungen ist der Wuchs und der nach Pflanzenart mögliche Rückschnitt zu beachten.

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

Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, und Einzäunungen zwischen den Grundstücken:

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

In begründeten Einzelfällen können zu 1.2.1 bis 1.2.4 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen (§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

In den Bauvorlageplänen muss, wie in der LBOVVO gefordert, zeichnerisch das bestehende und das zukünftige Gelände dargestellt werden.

Geländemässige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 80 cm sind ohne förmliche Befreiungen zulässig.

1.4 Grundstücksentwässerung (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

- 1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Häusliches Schmutzwasser, und die Straßentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist eigens in den dafür vorgesehenen Dachflächenwasserkanal einzuleiten.
- 1.4.2 Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Vorfluter und des Dachflächenwasserkanals müssen ergänzend zu Ziff. 1.4.1 Dachflächenwässer und Hofflächenwasser auf dem Grundstück gesammelt und über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit dies nach der Bodenbeschaffenheit möglich ist. Die Gemeinde lässt bei Bedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herdwegäcker II“ ein entsprechendes hydrologisches Versickerungsgutachten erstellen.
Die Herstellung eines Notüberlaufes zum Dachflächenwasserkanal ist gestattet.
- 1.4.3 Für das Dachflächenwasser kann zusätzlich ein Regenwasserspeicher hergestellt werden. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinander folgende Regenereignisse besteht die Möglichkeit den Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf am Dachflächenwasserkanal zu versehen.

1.4.4 Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser durch eine Abwasserhebeanlage entsorgt und dem entsprechend hierfür vorgesehenen Mischwasser- bzw. Dachflächenwasserkanal zugeführt werden.

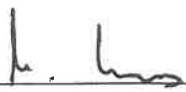
1.4.5 Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Dachflächenwasserkanal oder an den geschlossenen Fremdwasserkanal angeschlossen werden können.

Das Untergeschoss der Gebäude ist bei Schichtwassergefährdung gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

1.5 Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 - 1.4.4

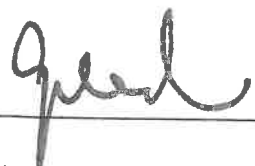
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Altheim, 28.07.2011



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
H.Kopp/he/2591

Ausgefertigt:
Langenenslingen, 28.07.2011



Gebele
Bürgermeister