

Textteil
zum Bebauungsplan
„Holunderweg“
Gemeinde Langenau – Hörvelsingen

In Ergänzung der Planzeichnung und gemäß § 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und LBO Baden-Württemberg wird für den Geltungsbereich (schwarz umrandet) folgendes festgesetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

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

Jeweils nach Einschrieb im Plan:

Allgemeine Wohngebiete (WA) §§ 1 und 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungsarten des § 4 Abs. 2 Ziffer 3 sowie Abs. 3 Ziffer 1 bis 6 BauNVO nicht zulässig. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellflächen vor Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,00 m haben.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gelten in der Eintragung der Nutzungsschablone als Höchstgrenze.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt entsprechend der Maßgabe der Planzeichnung die offene Bauweise.

1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

Die Gebäuderichtung muß parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

1.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe - bezogen auf den Hauseingang - darf nicht mehr als 0,60 m über dem gewachsenen Boden liegen.

1.2 **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Sinne der Straßenverkehrsordnung "Mischfläche".

Gehwegüberfahrten dürfen eine Breite von maximal 6,00 m an der Straßenfront nicht überschreiten.

1.3 **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

Erholungsgrün mit Bäumen, Sträuchern und Ruhebänken entsprechend der Planzeichnung.

1.4 **Bindung für Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Ziffern 20 und 25 BBauG)

Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Landschaft, zur Gliederung, Auflockerung und Einbindung des Baugebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern bindend nach den im Plan eingetragenen Standorten und den ergänzenden textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Die damit verbundenen Einschränkungen der angrenzenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden. Eine Veränderung der dargestellten Standorte ist nach allen Seiten bis zu maximal 3,00 m zulässig. Die in der Artenliste angegebenen Arten sind bei der Garten- und Straßenbepflanzung ausschließlich als Strauch- und Baumpflanzungen zu verwenden. Die mit einem Pflanzgebot überlagerten oder als Nutzgarten anzulegenden Flächen am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind entsprechend der Artenliste auszuführen.

1.5 **Artenliste:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix eleagnos	Lavendelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus campestris	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Apfel
Aprikose
Birne
Brombeere
Mirabelle
Himbeere
Johannisbeere
Pflaume
Stachelbeere

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 LBO)

2.1.1 Gebäudehöhe

Das Höchstmaß zwischen der festgelegten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut beträgt für die eingeschossige Bebauung maximal 3,80 m.

2.1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen.

2.1.3 Garagen und Nebengebäude

Bei beiderseitigem Grenzbau sind Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden und dem Hauptgebäude in einem Baukörper zu errichten.

2.1.4 Wintergärten, Glasanbauten

Wintergärten und Glasanbauten sind zulässig.

Ergänzung zu 2.1.3

"Die Festsetzung der Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe und mittleren Höhe der Grenzgaragen entsprechend § 7 Abs. 1 Ziffer 1 LBO wird auf maximal 4,80 m Gesamthöhe und 3,65 m mittlere Höhe erweitert.

Geändert: Langenau, den 10.02.1988
Verwaltungsverband Langenau
- Bauamt -

2.1.5 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur naturrote oder braun engobierte Dachziegel zulässig. Vorbehalten bleibt 2.1.4.

Als Dachform ist für die Hauptgebäude nur das Satteldach zulässig. Die Dachneigung ist entsprechend der Planzeichnung auszuführen. Vorbehalten bleibt 2.1.4.

Deckblatt zu 1.1.5

„Garagen und sonstige Nebengebäude sind entsprechend ihrer Zuordnung in Dachform (Satteldach) und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen und müssen eine Dachneigung von mindestens 30° erhalten.

Geändert: Langenau, den 10.02.1988

Verwaltungsverband Langenau

- Bauamt -

2.1.6 Gebäude- und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente zu vermeiden. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind mit schlichtem Außenputz, mit Holzverkleidung oder durch Fassadenbegrünung (Rankgewächse) zu gestalten. Vorbehalten bleibt 2.1.4.

Briefkasten- und Klingelanlagen sind nur im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten.

2.2 Führung von Versorgungsanlagen u. Leitungen (§ 73 Abs. 1 Ziffer 4 LBO)

Im Geltungsbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Grundstückszufahrten und sonstige zu befestigende Flächen sollen mit wassergebundenen Deckmaterialien oder Pflastersteinen ausgeführt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Gebäudefluchten sind als freibepflanzte Vorgartenfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

2.3.2 Einfriedungen

Vorgärten entlang der Verkehrsflächen dürfen keine Einfriedungen erhalten. Ebenso sind hier freistehende Gartentore sowie Abschränkungen irgendwelcher Art unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem gewachsenen Boden nicht überschreiten.

Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken. Vorbehalten bleibt 1.2.

Maschendraht Einfriedungen müssen hinterpflanzt werden.

Mauern über 0,50 m als Einfriedung sind nicht zulässig.

Sockelmauern sind zulässig. Die Sockelhöhe darf aber 0,30 m ab dem gewachsenen Böden gemessen, nicht überschreiten.

Die mit einem Pflanzgebot überlagerten Flächen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes dürfen nicht durch Einfriedungen von der angrenzenden Nutzung getrennt werden.

Stacheldraht ist als Einfriedungselement nicht zulässig.

Langenau, den 2. Juli 1985

Der 1. Bürgermeister

STADT LANGENAU
ALB-DONAU-KREIS

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Holunderweg“ in der Stadt Langenau, Stadtteil Hörvelsingen, umfassend die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 374, 375, 378.

1. Aufstellungsbeschuß

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 14.12.1984 wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans in der Stadt Langenau, Stadtteil Hörvelsingen, für das Gebiet "Holunderweg" beauftragt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ausweisung neuer Bauflächen wurde aufgrund der Nachfrage ortsansässiger Bewohner erforderlich.

3. Gebietsbeschreibung

Das ausgewiesene Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage.

Im Norden und Osten schließt sich die vorhandene Bebauung an das Plangebiet an.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Im Osten tangiert die Bergstraße das Plangebiet, die über die im Süden verlaufende K 7302 (Herwigstraße) mit dem Ortskern verbindet.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nach Südosten geneigt.

Das Baugebiet ist im wesentlichen zum Bauen gut geeignet.

Zur Zeit wird der größte Teil des Plangebiets, landwirtschaftlich genutzt.

Die nördliche Grenze bildet ein Wassergraben.

4. Planung und Maßnahmen

Die geplante Bebauung bildet die südwestliche Abrundung der Ortslage.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft werden nur eingeschossige Gebäude vorgesehen, um den Übergang zwischen Kulturland und Bauland angemessen zu gestalten.

Ein wichtiger Faktor bildet die Eingrünung des westlichen und südlichen Übergangsbereiches.

Die landschaftsgestalterische Eingrünung ist von den Grundstücksbesitzern zu tragen.

Entlang dem nördlich verlaufenden Graben ist eine Grünfläche vorgesehen, die zusammen mit der Erschließungsstraße eine Verbindung zwischen Ortslage und Landschaft herstellt.

Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wurde die Verkehrsfläche entsprechend der Straßenverkehrsordnung als Mischfläche festgesetzt. Der Straßenraum ist entsprechend dieser Maßgabe zu gestalten.

5. Einfügung in die Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (Genehmigung durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 18.05.1982, Nr. 13-41/4 11.1-AD 08) wird das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend dieser Maßgabe wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die östlich das Plangebiet tangierende Bergstraße verbindet sowohl mit dem östlich gelegenen Ortskern als auch mit der im Süden verlaufenden K 7302.

Die Fußwegentfernungen des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen:

Kirche	ca. 630 m
Rathaus / Verwaltung	ca. 500 m
Ehemaliges Schulgebäude	ca. 600 m
Bushaltestelle	ca. 630 m
Kindergarten	ca. 350 m

Weitere Anlagen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur befinden sich nicht in Hörvelsingern und sind zu Fuß nicht erreichbar.

Die Wasserversorgung des Stadtteils Hörvelsingern erfolgt durch den Zweckverband „Ulmer Alb“ (Sitz in Blaustein). Die Wasserversorgung für die Zukunft ist gesichert.

Die Abwässer werden der Sammelkläranlage mit Standort bei Albeck zugeführt.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS). Die Elektrizitätsversorgung ist gesichert. Die Versorgungsleitungen und Einrichtungen werden entsprechend dem Bedarf ausgebaut.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

7. Planstatistik

Das Nettobauland umfasst 0,77 ha (1)
(Gesamtfläche aller Baugrundstücke)

Davon entfallen auf:

WA	0,77 ha
Öffentliche Grünfläche	0,11 ha (2)
Mit Pflanzgebot überlagerte Fläche	0,11 ha (3)
Wasserfläche	0,04 ha (4)
Verkehrsfläche	0,14 ha (5)

davon entfallen auf:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Parken	0,10 ha
Gehweg	0,01 ha
Rad- und Fußweg	0,01 ha
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	0,01 ha
Privatweg	0,01 ha

Das Bruttobauland umfasst somit 1,17 ha (6)

Vom Bruttobauland (6)

entfallen auf:

Nettobauland (1)	65,8%
davon entfallen auf WA:	100,0 %
Öffentliche Grünfläche (2)	9,4 %
Mit Pflanzgebot überlagerte Fläche (3)	9,4 %
Wasserfläche (4)	3,4%
Verkehrsfläche (5)	12,0%
davon entfallen auf:	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung + Parken	71,6 %
Gehweg	7,1 %
Rad- und Fußweg	7,1 %
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	7,1 %
Privatweg	7,1 %

Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von 21 Wohnungen je ha Bruttobauland und eine Nettowohndichte von 31 Wohnungen je ha Nettobauland.

8. Festsetzungen des Textteils zum Bebauungsplan

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Gebiet des Geltungsbereichs ist das Bauland nach § 4 (Allgemeine Wohngebiete) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Das nach § 4 BauNVO ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Als wichtiger Maßstab zur Gestaltung und zur Anpassung an die vorhandene Bebauung und in die Landschaft erfolgt eine Bauhöhenbegrenzung sowie eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, daß die gewachsene Struktur und das Erscheinungsbild der alten Ortslage sinnvoll erweitert wird und genügend Freiflächen erhalten bleiben.

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise, nach Maßgabe der Planzeichnung.

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer ab 30° Dachneigung zulässig. Flachdachbauten wurden ausgeklammert, da sie in solchen Gebieten Fremdkörper darstellen.

Aus gestalterischen Gründen wurde die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf den gewachsenen Boden, beschränkt. Als Bezugspunkte dienen das gewachsene Gelände und die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Erschließungsstraße kann, da sie noch nicht besteht, kein Bezugspunkt sein.

Um eine Erweiterung des Baugebiets nach Süden zu ermöglichen, wurde in der Verlängerung der westlichen Stichstraße nach Süden für eine mögliche Erschließung eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen.

Nebenanlagen und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Wohn- und Spielstraße zu gestalten. Der Autofahrer ist nur "Gast" und hat sich durch entsprechendes Verhalten („Schrittgeschwindigkeit“) den Verhältnissen anzupassen. Durch Art und Gestaltung ist die besondere Nutzung dieser Verkehrsfläche zu verdeutlichen.

Zur inneren Gliederung, Durch- und Eingrünung, sowie zur Strukturierung wurde das Anpflanzen von bodenständigen Bäumen und Sträuchern verbindlich festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sollen mit dem Wohngebäude eine Einheit bilden.

Für die Gebäude wurden gestalterische Festsetzungen vorgegeben.

Die üblicherweise isolierten Flächen von Straßen, Wegen, Vorgärten und Gärten sind in die Vorgartengestaltung mit einzubeziehen und können auf diese Weise weiträumig gestaltet und auch genutzt werden. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen sind ohne Einfriedungen sowie ohne freistehende Gartentore und Abschrankungen zu gestalten.

Um keine übermäßige Flächenversiegelungen vorzunehmen, werden Grundstückszufahrten und sonstige zu befestigende Flächen mit wassergebundenen Deckmaterialien oder Pflastersteinen zu versehen.

Wintergärten und Glashäuser können ohne Einschränkung an Wohngebäude und Nebengebäude angebaut werden.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da das Gebiet an den gewachsenen Ort anschließt, soll mit diesen örtlichen Bauvorschriften nach § 73 der LBO des Landes Baden-Württemberg die Erhaltung, Pflege und sinnvolle Weiterentwicklung der gewachsenen Ortslage entsprechend gesichert werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung orientieren sich dazu insbesondere an der bestehenden und regionaltypischen Hauslandschaft und den dazugehörigen Gestaltungselementen.

9. Pflanzlisten

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen werden die in der Artenliste (Textteil zum Bebauungsplan 1.5) angegebenen Bäume und Sträucher als standortgerecht angesehen.

10. Kostenschätzung

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Stadt Langenau:

11. Planverwirklichung und -auswirkung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von vier bis sechs Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird. Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 5 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 2 / 5 und § 2a / 6 BBauG beteiligt.

Ulm, den Langenau, den 2, Juli 1085

Der Planverfasser Der 1. Bürgermeister

Dr. Meister Mangold