

**Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

**„Öllinger Weg II“**

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO),	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90),	in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung (LBO),	in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Öllinger Weg II“  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)**

„Im Allgemeinen Wohngebiet – WA“ sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind im „WA“ Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

**2. Grund- und Geschossflächenzahl  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)**

siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: -

3. Zahl der Vollgeschosse  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 (1) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Hinweis:

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen in Ziffer 17 ist das zweite Vollgeschoss bei Einzel- und Doppelhäusern nur im Dachraum möglich.

4. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO: es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (Abgrenzung siehe zeichn. Teil).

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: es sind Reihenhäuser bis 50 m Länge oder Kettenhäuser mit einseitiger Grenzbebauung an der nördlichen Grenze zulässig.

5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)  
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen der Garagenausfahrt bzw. der Ausfahrt aus dem überdachten Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes sind auch außerhalb zulässig.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzel- oder Kettenhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte und pro Reihnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den vorgesehenen Parkierungs- und Grünflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Wohnstraßen werden gemischt genutzt als Gehfläche und Fahrfläche.

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

11.1 Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern. Konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

11.2 Flächen für PKW-Verkehr wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine).

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

12.1 Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen entlang der Nord- u. Ostgrenze des Baugebietes in ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m anzulegen. Bezugshöhe ist das bestehende Gelände.

12.2 Bei den im Plan dargestellten Lärmeinwirkungsbereichen sind bei Aufenthaltsräumen oberhalb der Decke über dem EG die Außenbauteile mit den Schallschützmaßnahmen für den Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 auszuführen. Dasselbe gilt für die Nord- und Ostseite im EG auf dem Bauplatz südlich der Einmündung der Anne-Frank-Straße in die K 7307.

13. Pflanzgebote  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

13.1 „pfg 1“. Siehe Darstellung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Folgende Arten sind anzupflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn), Tilia cordata (Winterlinde), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus spec. (Weißdorn), Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Vogelkirsche).

- 13.2 „pfg 2“: Siehe Darstellung im Lageplan  
Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind die in Ziff. 13.1 genannten Arten oder Obstbäume. Das „pfg 1“ kann angerechnet werden.
- 13.3 „pfg 3“: Die Nord- und Ostseite des Lärmschutzwalls und die Regenwasserbehandlungsanlage sind im lockeren Verbund mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bäume müssen zum Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen mindestens 4,50 m Abstand einhalten.
14. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)
- 14.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Notwendige Böschungen sind bei der weiteren Planung noch einzutragen.
- 14.2 Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.
- 14.3 Hinweis:  
Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.
15. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) des Rohfußbodens darf maximal 50 cm über der Höhe der Verkehrsfläche vor dem Grundstück liegen. Als Bezugshöhe gilt die im mittel gemessene, an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenhöhe.  
Im Bereich der nördlichen und östlichen Bauzeile dürfen die im zeichnerischen Teil eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen nicht überschritten werden.
16. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)
- Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.

17. Gebäudehöhen  
(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern, insbesondere Sattel-, Walm- und Pultdächern, über der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite ist festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
Einzel-, Doppelhäuser mit Pultdach	5,00 m	8,00 m
sonstige Einzel-, Doppelhäuser	4,00 m	8,00 m
Reihen-, Kettenhäuser mit geneigtem Dach	5,80 m	10,00 m

In den Bereichen, in denen die Reihen- oder Kettenhäuser mit Flachdach ausgeführt werden, darf die Höhe zwischen EGFH und Oberkante des Flachdachs max. 5,80 m betragen.

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Die Traufhöhe darf im Bereich von Quergiebeln und Vorbauten überschritten werden. Die Länge und Breite des Quergiebelns und des Vorbaus darf max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen, vor die der Quergiebel bzw. Vorbau vortritt.

18. Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 (BauGB))

Das für die Verlegung eines Schmutzwasserkanals ausgewiesene Leitungsrecht ist von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

**II. Hinweise zum Bebauungsplan „Öllinger Weg II“  
(§ 9 (6) BauGB)**

1. Bodenfunde  
(§ 20 DSchG)

Aus dem südlichen Teil des Plangebiets sind Siedlungsreste der Bronzezeit bekannt. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Sollten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Arch. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Ggf. ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen.

2. Bodenschutz  
(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden sind getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

3. Altablagerungen, Altstandorte  
(LAbfG)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zu verständigen (§ 23 (1) LAbfG).

4. Drainagen  
(Abwassersatzung)

Drainagen dürfen weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

5. Gesplittete Abwassergebühr

Die Stadt Langenau hat beschlossen, ab 01.01.2006 eine gesplittete Abwassergebühr (Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühr getrennt, Niederschlagswassergebühr nach versiegelter Fläche) einzuführen. Im Hinblick darauf wird angeregt, Dachwasser auf dem Grundstück geeignet zurückzuhalten und nicht der Kanalisation zuzuleiten.

6. Grundwasserschutz  
(Wasserschutzgebietsverordnung)

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets, die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**III. Örtliche Bauvorschriften „Öllinger Weg II“  
(§ 74 LBO)**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Öllinger Weg II“

1. Äußere Gestaltung von Dächern  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer, insbesondere Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Nebengebäude, Garagen und Carports können auch mit extensiv begrüntem Flachdächern ausgeführt werden. In Bereichen mit abweichender Bauweise können bei Hauptgebäuden zusätzlich bis max.

50% der Dachflächen als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

Auf Quergiebeln, Vorbauten und Dachgauben sind auch Tonnendächer zulässig. Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Materialien zulässig. Blanke und unbeschichtete Metalldeckungen sind nicht zugelassen.

Dachgauben sind nur zulässig auf Dächern mit mehr als 28° Dachneigung. Sie müssen ebenso wie Dacheinschnitte zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

2. Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Sie müssen zur öffentlichen Fläche einen Abstand von 0,80 m einhalten. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für Einfriedigungen im Bereich der Krone des Lärmschutzwalles.

3. Freiflächen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

4. Aufschüttungen / Abgrabungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Diese sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

5. Stützmauern  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen mind. 0,80 m Abstand einhalten.

6. Antennen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Auf den Gebäuden ist nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

7. Werbeanlagen / Automaten  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich dem Bauwerk unterordnen. Sie dürfen Fenster, Türen, tragende Bauglieder und architektonische Gliederungs-

elemente nicht verdecken oder überschneiden.

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, anpassen. Dies gilt auch für bundeseinheitlich verwendete Waren- und Firmenzeichen sowie für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung.

Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des darüberliegenden Geschosses angebracht werden.

Zulässig ist je Stätte der Leistung max. eine Werbeanlage.

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bunte Laternen, bewegliche Lichter, schwebende Werbeanlagen sowie durch Motor oder auf andere künstliche Weise bewegte Werbeanlagen.

#### 8. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen, in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Pro 100 m<sup>2</sup> waagrecht projektierte Dachfläche sind 2,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal darf 0,125 l/s nicht überschreiten.

Langenau, den 08.10.2007