

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Grund"
Gemeinde Neenstetten**

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am
22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(§§ 1-15 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht
zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung Baugebiet GRZ Z
(§§ 16-21 a BauNVO)
WA 0,4 II

1.03 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen an
das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen, zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.05 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind zwei Vollgeschosse .

1.06 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

1.07 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig. Im Bereich der Zufahrt müssen Garagen und überdachte Stellplätze
zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5 m Abstand einhalten.

1.08 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücken
zulässig.

1.09 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pflanzgebot 1 (PFG. 1): Pflanzung von zwei Straßenbäumen

An der geplanten Erschließungsstraße sind an den gekennzeichneten Stellen zwei mittel- bis großkronige Bäume (Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche oder Sommerlinde) zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot dient der Verkehrsberuhigung. Bei der Auswahl der Pflanzware ist auf die Aufastbarkeit und die langfristige Herstellung des Lichtraumprofils zu achten.

- Pflanzgebot 2 (PFG. 2): Pflanzung großkroniger Bäume entlang des Lerchenweges

Am Lerchenweg sind an den gekennzeichneten Stellen fünf mittel- bis großkronige Bäume (Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche oder Sommerlinde) zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzware ist auf die Aufastbarkeit und die langfristige Herstellung des Lichtraumprofils zu achten.

- Pflanzgebot 3 (PFG. 3): Baumpflanzung auf privaten Grundstücken

Je Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum entlang der Erschließungsstraße (Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche, Sommerlinde oder Obsthochstamm) zu pflanzen. Kugel- und Säulenformen sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

2.00 Gebäudehöhen

(Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem obersten Punkt des Daches)

Max 8,00 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.01 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) oder Pultdach (PD) auszuführen. Die Dachneigung beträgt bei SD, WD und ZD zwischen 20° und 45° und bei Pultdach 10° - 20°. Dachaufbauten mit einer Höhe von max.

1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m vom First und 60 cm von der Traufe haben

2.02 Dacheindeckungen/Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten, Dachsteinen, zementgebundenen Wellplatten oder beschichtetem Metall in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach. Für Fassadenverkleidungen sind unbeschichtete Metalle nicht zulässig

- 2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, um die Baugrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen angleichen zu können. Bei den Grundstücksgrenzen muss der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)
- 2.04 Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe.
Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen)
- 2.05 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein
- 2.06 Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen und ggf. in die privaten Grünflächen zu entwässern
- 2.07 Versorgungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 2.08 Entwässerungssystem** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. Das anfallende Dachflächenwasser ist dabei in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.
Das Nutzvolumen ist in Abhängigkeit von der Nutzungsart wie folgt anzusetzen:
- für Gartenbewässerung ca. 2 m³
 - für Gartenbewässerung und Toilettenspülung > 4 m³
 - für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und für Reinigungszwecke (Wäsche waschen) > 5 m³
- Der Überlauf des Oberflächenwassers aus der Zisterne ist in den Regenwasserkanal abzuleiten.
Pro 100 m² Dachfläche sind 2,0 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Maßgebend dafür ist die waagrecht projizierte Dachfläche. Die gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal darf 0,125 l/s nicht überschreiten.
- 2.09 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 2.00 bis 2.08 dieser örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Hinweise:

- 3.01 Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)
Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.02 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt das Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.

3.03 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen einer Landesstraße vorbelastet. Es wird empfohlen, dies bei der Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zu berücksichtigen. Im Zuge einer künftigen Erweiterung des Baugebiets nach Norden wird auch der bestehende Lärmschutzwall im Bereich des Baugebiets „Wiesengrund“ nach Westen verlängert.

3.04 Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung weder an die Schmutzwasserleitung noch an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

3.05 Rückstausicherung

Nach der Abwassersatzung der Gemeinde ist jeder Bauherr verpflichtet, seine Gebäude gegen Rückstau zu sichern.

3.06 Bei der Anlage von Bepflanzungen wird empfohlen, die unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3.07 Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft auf den künftigen Baugrundstücken eine dinglich gesicherte Gashochdruckleitung. Die Bestimmungen der Dienstbarkeit sind zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich dieser Gashochdruckleitung sind die Schutzmaßnahmen des Merkblatts über Baumstandorte des Arbeitsausschusses Kommunaler Straßenbau einzuhalten.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 15.09.2014

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift
„Grund“, Neenstetten**

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 15.09.2014 den Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung am 19.09.2014 zu Grunde lagen und den Satzungsbeschlüssen entsprechen.

Neenstetten, 23.09.2014

DS

Wiedenmann
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Grund“, Neenstetten

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 15.02.2013 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neenstetten beschlossen und am 28.02.2013 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 07.03.2013 durch eine Informationsveranstaltung.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 25.02.2013 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 24.06.2014 (zeichnerischer Teil) bzw. 21.07.2014 (Textteil) einschließlich ihrer Begründung (mit Umweltbericht) wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 24.07.2014 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.07.2014 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 24.06.2014/21.07.2014 einschließlich seiner Begründung wurden von Montag, den 11.08.2014 bis Donnerstag, den 11.09.2014 ausgelegt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2014 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan sowie die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 15.09.2014 als Satzungen beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 02.10.2014 im Mitteilungsblatt sind der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO durchgeführt wurde.

Neenstetten, den 03.10.2014

Wiedenmann
Bürgermeister