

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Bergäcker III, 3. Bauabschnitt"
Gemeinde Asselfingen**

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- | | |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
(Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) |
| Mi | Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 5, 6, 7 und 8 sowie gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten). |

Die Abtrennung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes folgt im weiteren Verfahren.

- | | | | |
|--|-----------|-----|----|
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 a BauNVO) | Baugebiet | GRZ | Z |
| | WA | 0,4 | II |
| | Mi | 0,4 | II |

- 3. Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 30 cm über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO)
offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 5. Geschosszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- 6. Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf den noch zu benennenden Grundstücken max. 8

Wohnungen zulässig.

7. **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Zufahrtsbereich mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.
8. **Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 9 **Pflanzgebot (pfg)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche 1 Baum an beliebiger Stelle zu pflanzen. Zu verwenden sind Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere oder hochstämmige, lokaltypische Obstbäume. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.
10. **Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Es gilt die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

1. **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.
2. **Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auf dem Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 12° bis 45°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig. Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich.
3. **Dacheindeckung / Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachdeckungen müssen in einem roten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton ausgeführt werden. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall werden ausgeschlossen.
4. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.
5. **Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.
6. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind hier nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende

Hecken.

- 7. Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen.
- 8. Antennenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Auf Nebenanlagen sind keine Antennen zulässig.
- 9. Entwässerung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind jeweils separate Kontrollschächte vorzusehen.

III. HINWEISE:

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“. Erdwärmesonden sind deshalb beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.

2. Drainagewasser

Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht werden.

3. Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige unverändert zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten.

5. Immissionen

Auf dem Flst. 1580 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Betriebsanlagen, die witterungsabhängig sporadisch zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen führen können. Dasselbe gilt für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Einwirkungen sind als ortsüblich zu dulden.

Verwaltungsverband Langenau

Asselfingen, den 15.03.2024