



GEMEINDE ALLMENDINGEN  
ALB-DONAU-KREIS

TEXTTEIL  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß  
§ 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

**„AN DER WEIDE, 5. ÄNDERUNG, ÄNDERUNG 2020“**

STAND 27.04.2020

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften  
enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I  
S.3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019  
(GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert  
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehen-  
den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vor-  
schriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

- laut Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)**

– laut Planeintrag –

#### **2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

WH max. = maximale Wandhöhe = 6,50 m

Die Wandhöhe WH wird gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparrenoberkante.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**



= abweichende Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(§ 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise. Die Abweichung der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen bis max. 25.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)**

- Baugrenzen laut Planeintrag -

### **5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

## **6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**

### **6.1. Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten**

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1.März bis 30.September. Die Fällung der vorhandenen Bäume ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen.

### **6.2 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED).

Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## **7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Pro Grundstück ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Artenverwendungsliste unter Teil C, Hinweise).

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BAUGB i.V.m § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Äußere Gestaltung**

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Dach- und Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **1.2 Dachform / Dachneigung**

laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung DN:

SD (Satteldach) = 25° – 30°

Je Gebäude sind für das Hauptdach nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Zusammengebaute Garagen und Carports müssen einheitliche Dachlösungen aufweisen.

### **2. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)**

Werbeanlagen sind auf eine Größe von 1,0 qm Ansichtsfläche begrenzt und nur der Straße zugewandt auf dem Grundstück der Leistung zulässig. Dynamische oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

#### **3.1 Einfriedungen**

Die Einfriedung durch massive Mauern darf höchstens 0,5 m über dem angrenzenden Gelände betragen.

### **4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 (3) Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind bis höchstens 1,0 m zugelassen.

### **5. Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr.2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### **6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 und (4) LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

## **C HINWEISE**

### **1. Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

### **3. Grundwasser**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### **4. Bodenschutz - Altlasten**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

### **5. Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

### **6. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

### **7. Retentionszisternen**

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

## 8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.  
Die Nutzung von Geothermie ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

## 9. Grünordnerische Hinweise

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.  
Nach Möglichkeit ist vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

## 10. Baumpflanzungen

Mit Baum- und Gehölzstandorten sind gegenüber geplanten und bestehenden Leitungsstrassen ausreichende Abstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen zu treffen. Es ist das Markblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

## 11. Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden. Obstgehölze sind grundsätzlich zulässig.

Bäume:

| Deutscher Name             | Botanischer Name                 | Wuchsklasse |
|----------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Feldahorn</b>           | <b><i>Acer campestre</i></b>     | II. Ordnung |
| Spitz-Ahorn                | <i>Acer platanoides</i>          | I. Ordnung  |
| Berg-Ahorn                 | <i>Acer pseudoplatanus</i>       | I. Ordnung  |
| <b>Schwarz-Erle</b>        | <b><i>Alnus glutinosa</i></b>    | I. Ordnung  |
| Grau-Erle                  | <i>Alnus incana</i>              | I. Ordnung  |
| <b>Hänge-Birke</b>         | <b><i>Betula pendula</i></b>     | I. Ordnung  |
| <b>Hainbuche</b>           | <b><i>Carpinus betulus</i></b>   | II. Ordnung |
| Zweigriffeliger Weißdorn   | <i>Crataegus laevigata</i>       | II. Ordnung |
| Eingriffeliger Weißdorn    | <i>Crataegus monogyna</i>        | II. Ordnung |
| Rotbuche                   | <i>Fagus sylvatica</i>           | I. Ordnung  |
| <b>Gewöhnliche Esche</b>   | <b><i>Fraxinus excelsior</i></b> | I. Ordnung  |
| <b>Zitterpappel</b>        | <b><i>Populus tremula</i></b>    | II. Ordnung |
| <b>Vogel-Kirsche</b>       | <b><i>Prunus avium</i></b>       | II. Ordnung |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i>              | II. Ordnung |
| <b>Stiel-Eiche</b>         | <b><i>Quercus robur</i></b>      | I. Ordnung  |
| <b>Silber-Weide</b>        | <b><i>Salix alba</i></b>         | I. Ordnung  |

| Deutscher Name      | Botanischer Name             | Wuchsklasse |
|---------------------|------------------------------|-------------|
| Sal-Weide           | <i>Salix caprea</i>          | II. Ordnung |
| <b>Purpur-Weide</b> | <b><i>Salix purpurea</i></b> | II. Ordnung |
| <b>Fahl-Weide</b>   | <b><i>Salix rubens</i></b>   | II. Ordnung |
| Korb-Weide          | <i>Salix viminalis</i>       | II. Ordnung |
| Vogelbeere          | <i>Sorbus aucuparia</i>      | II. Ordnung |
| Sommer-Linde        | <i>Tilia platyphyllos</i>    | I. Ordnung  |
| Berg-Ulme           | <i>Ulmus glabra</i>          | I. Ordnung  |

Sträucher:

| Deutscher Name                | Botanischer Name                 | Wuchsklasse* |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Roter Hartriegel</b>       | <b><i>Cornus sanguinea</i></b>   | Strauch      |
| <b>Gewöhnliche Hasel</b>      | <b><i>Corylus avellana</i></b>   | Strauch      |
| <b>Gewöhl. Pfaffenhütchen</b> | <b><i>Euonymus europaeus</i></b> | Strauch      |
| Faulbaum                      | <i>Frangula alnus</i>            | Strauch      |
| <b>Gewöhnlicher Liguster</b>  | <b><i>Ligustrum vulgare</i></b>  | Strauch      |
| <b>Schlehe</b>                | <b><i>Prunus spinosa</i></b>     | Strauch      |
| Kreuzdorn                     | <i>Rhamnus cathartica</i>        | Strauch      |
| <b>Echte Hunds-Rose</b>       | <b><i>Rosa canina</i></b>        | Strauch      |
| Wein-Rose                     | <i>Rosa rubiginosa</i>           | Strauch      |
| Grau-Weide                    | <i>Salix cinerea</i>             | Strauch      |
| Schwarzer Holunder            | <i>Sambucus nigra</i>            | Strauch      |
| Trauben-Holunder              | <i>Sambucus racemosa</i>         | Strauch      |
| <b>Wolliger Schneeball</b>    | <b><i>Viburnum lantana</i></b>   | Strauch      |
| Gewöhnlicher Schneeball       | <i>Viburnum opulus</i>           | Strauch      |

Aufgestellt:  
Stuttgart, den 27.04.2020  
Wick + Partner