

## Schriftlicher Teil (Teil B 1)

### 1. Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“

#### Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

#### Landkreis Biberach

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Anlagen für den Betrieb und die Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk/Hackschnitzelheizung mit Nebeneinrichtungen und Gebäuden.“

zulässig sind:

- bauliche Anlagen für den Betrieb von Blockheizkraftwerken/Hackschnitzelheizung und die dafür notwendige technische Infrastruktur,
- bauliche Anlagen, die der Lagerung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen (insbesondere Silos, Gasspeicher),
- bauliche Anlagen, die der Unterbringung von technischen Geräten und Fahrzeugen dienen (insbesondere Maschinenhalle, Werkstatt),
- Anlagen zur Holz Trocknung, Brennstofftrocknung und Produktion von regenerativen Einsatzstoffen,
- gewerbliche Energie- und Wärmenutzung sowie Wärmeherzeugung,
- Unterkunft/Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zur Überwachung und den Betrieb der Anlagen, wenn diese ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

### 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

– siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.2.2 **Grundfläche** (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Stellplätze, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

### 1.3 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Nutzung und Erzeugung von regenerativen Energien durch Blockheizkraftwerk mit Nebeneinrichtungen sowie sonstige Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

– siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.5 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### **Private Grünfläche**

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Festsetzung Pfg1 umzusetzen und zu pflegen.

### 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB),

#### **Maßnahme 1: Artenschutz**

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

#### **Maßnahme 2: Versickerung von Dachflächenwasser**

Die Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers muss über Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken, bewachsenen Bodenschicht und Regenwasserspeicher innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus regionalen Beständen zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie Verzicht auf Düngung und jährliche zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähguts ist die Entwicklung artenreicher Bestände zu gewährleisten.

Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

### 1.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Gelände Verlauf anzupassen.

## **1.8 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

## **2. Hinweise**

### **2.1 Erdaushub**

Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

### **2.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden.

### **2.3 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalsbehörde oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeit (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

---

## Schriftlicher Teil (Teil B 2)

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Laugelen“

#### Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

#### Landkreis Biberach

---

Die örtlichen Bauvorschriften besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Bei allen Gebäuden sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen.

2. **Dachform** (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

3. **Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

4. **Dacheindeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazite, graue und rote bis rotbraune Farbtöne, aus nichtglänzenden Materialien zu verwenden. Beschichtete Metalleindeckungen sind zulässig. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht überschritten werden.

5. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtlichen Bauvorschriften verstößt:

1. Äußere Gestaltung
2. Dachform
3. Dachneigung
4. Dacheindeckung

---

Reutlingen, den

Unlingen, den

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Gerhard Hinz  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Sondergebiet Laugelen“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Laugelen“

## Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen

## Landkreis Biberach

### Aufstellungsbeschluss

19.10.2020

- Öffentliche Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung

- Informationsveranstaltung

- Einsichtnahme und Erörterung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

### Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB  
wurde durch das Landratsamt Biberach mit  
Erlass Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Unlingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Unlingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister