

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brechgässle“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, Landkreis Biberach

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI 1 und 2) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweis:

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionen im Plangebiet werden außerdem Auflagen zum Arbeits- und Immissionsschutz im Durchführungsvertrages in Form von zeitlichen Beschränkungen der Betriebszeiten geregelt die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Humusaufbereitung und Kompostverarbeitung im Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Gartenbaubetrieb ist nur in untergeordneter Weise bis maximal 15m³ zulässig und mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung zulässig.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI 3) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gartenbaubetriebe

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende nach § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

- Humusaufbereitung und Kompostverarbeitung im Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Gartenbaubetrieb ist nur in untergeordneter Weise bis maximal 15m³ zulässig und mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung zulässig.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Mischgebiet (MI 1 und 2)

max. Gebäudehöhe (GH max) 5,50m

Mischgebiet (MI 3)

max. Gebäudehöhe (GH max) 6,00m

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 3,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten etc.) sowie mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.3 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Höhen über Normalhöhennull).

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken und die Gebäude der benachbarten Grundstücke enthalten müssen.

Aus besonderen topographischen Gründen kann eine abweichende EFH zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen (wie Holzschuppen, Gewächshäuser, Gartenhäuser, Aufschüttungen etc.) gemäß § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist der baurechtliche Grenzabstand einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren und Carports, bei denen die Zufahrt zur Erschließungsstraße geplant wird, ist ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Leitungsrechte und Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB und § 21 BauGB)

LR 1 zugunsten des Energieversorgungsunternehmens

Nutzungen auf den Leitungsrechten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden. Das Niederschlagswasser ist über eine Regenrückhaltung mittels Retentionszisterne/ Regenwasserspeicher abzuleiten.

Diese ist ausreichend zu dimensionieren und mit gedrosseltem Überlauf an den Regenwasser-Kanal anzuschließen.

Die in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächen- und Regenwassermengen dürfen maximal 5,0 l/s betragen.

Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, wie auch die Art und Bemessung der Retentionsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich

(§§ 9 (1) 20 und 9 (1a) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Maßnahme 1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen

Sofern Gehölze gerodet werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 2: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna sind neue Beleuchtungen der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte beschränkt und Streulicht vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten. Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 2 700 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 3: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zwischenzulagern. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenschichten ist zu vermeiden. Nach Beenden der Baumaßnahme ist der Oberboden soweit wie möglich im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund aufzulockern.

Böden im Bereich nicht zu bebauender Flächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Baubedingt beeinträchtigte Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen (ggf. Tiefenlockerung).

Maßnahme 4: Dachbegrünung

Dachflächen sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 8/10 cm) mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

1.11 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

E1 – Extensivierung von Grünland

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Der Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt langfristig durch die Extensivierung von Grünland auf einer Fläche von 0,571 ha. Diese erfolgt zunächst auf dem Flst. 771 Gmk. Unlingen, welches in Besitz des Vorhabensträgers ist. Das derzeitige Grünland wird derzeit intensiv genutzt und ist als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Die Fläche liegt gem. der Wirtschaftsfunktionenkarte innerhalb der Vorrangflur I. Das Flurstück liegt

innerhalb des derzeit laufenden Flurneuordnungsverfahrens Unlingen (B311). Im Rahmen der Flurneuordnung wurde auf dem Flst. 771 bereits ein Weg neu angelegt, zudem wird entlang der Kanzach ein Gewässerrandstreifen der Gemeinde zugeordnet, sodass zunächst nur ca. 0,36 ha Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Sobald die Besitzeinweisung im Rahmen der Flurneuordnung abgeschlossen ist, wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem neu zugeteilten Flurstück im Umfang von mind. 0,571 ha umgesetzt. Das Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Flurneuordnungsbehörde abgestimmt und ist vertraglich zu sichern.

Im Rahmen der Extensivierung wird zunächst die Düngung ausgesetzt. Zur Aushagerung der Fläche sind in Abhängigkeit vom Aufwuchs in den ersten zwei Jahren bis zu vier Schnitte pro Jahr möglich. Das Mahdgut ist abzuräumen. Zwei Jahre nach Aussetzung der Düngung ist durch Schlitzansaat, Streifenansaat oder Mahdgutübertragung artenreiches, gebietsheimisches Saatgut in die Fläche einzubringen. Die Schnitthäufigkeit wird auf zwei Schnitte im Jahr reduziert. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Mitte Juni). Eine zweite Mahd ist frühestens nach einer Ruhezeit von 8 Wochen gestattet. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren nach der Ansaat ein vorlaufender Schröpfungsschnitt bei einer Aufwuchs-höhe von 10 – 15 cm im Frühjahr durchzuführen. Das Mahdgut ist ab-zutragen.

Erhaltungsdüngungen sind nach Erreichen des Zielzustands zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] nicht zum ersten Aufwuchs). Diese Düngung ist am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann nach Erreichung des Zielzustands ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden. Anschließend erfolgt nach einer ca. sechs- bis achtwöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Pflanzgebot 1: Pflanzung von Gehölzen

Auf der in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Bestehende Sträucher und Bäume können in die Hecke einbezogen werden. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Trauben- kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Die Hecke ist alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Überhälter können hierbei stehen gelassen werden.

1.13 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung markierten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Dies beinhaltet einen Stammschutz während der Bauarbeiten sowie ein Verbot der Lagerung von Bodenaushub oder sonstiger Materialien im Wurzelraum. Auch ist ein Befahren des Wurzelbereichs nicht zulässig. Ist ein Befahren der Wurzelbereiche zwingend notwendig, ist der Wurzelraum durch eine verschiebfeste Auflage aus Bohlen oder ähnlichem (Baggermatratzen) vor Verdichtungen zu schützen. Sofern Abgrabungen im Wurzelraum zwingend notwendig werden, ist dies fachgerecht durchzuführen und die Wurzeln sind durch geeignete Maßnahmen vor Austrocknung zu schützen.

Die luftdurchlässige Baumscheibe um die zu erhaltenden Bäume muss dauerhaft mindestens 6 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Grundwasser/ Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das festgesetzte Wasserschutzgebiet Unlingen, WSG-Zone IIIA an.

Laut geologischer Grundlagendaten (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) liegt es innerhalb von mit Löss überdeckter Unterer Süßwassermolasse (tUS) im Grenzbereich zu Dietmannsschotterablagerungen (qDMg). Rund 100 m westlich gelegene EWS-Bohrungen in der mit Unterer Süßwassermolasse ausgewiesenen Fläche (BO 7823/432 und BO 7823/436) zeigen mächtige, teils wassererfüllte Schotterablagerungen (qDMg), die den in der Trinkwasserfassung genutzten quartären Porengrundwasserleiter bilden.

Sollten im Bereich des Planungsgebiets vergleichbare, wassererfüllte Schotterablagerungen angetroffen werden, ist nicht auszuschließen, dass sie Richtung Wasserfassung entwässern. In diesem Fall wird aus hydrogeologischer Sicht empfohlen, den Standort und die geplanten Nutzungen so zu behandeln, als ob er innerhalb der WSG-Zone IIIA läge.

3. Empfehlung

3.1 Fassadenbegrünung

Zur Durchgrünung des Geltungsbereichs und zur Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild ist zu prüfen, ob eine Fassadenbegrünung insbesondere an den südlichen und östlichen Fassaden der geplanten Bebauung umgesetzt werden kann.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

2. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, Landkreis Biberach

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt. Lageplan M 1: 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

MI 1, MI 2 und MI 3

Im Planungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

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

Die Dächer sind generell zu begrünen. (vgl. Maßnahme Dachbegrünung)

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung auch aufgeständert zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

3. Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an der Fassade sind zulässig, sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (max. Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die einzelnen Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Fläche von 4,00 m x 4,00 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen am Gebäude mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sind unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ebenfalls nicht zugelassen.

5. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind, sofern dort keine Umlagerungs- bzw. Wartungsarbeiten stattfinden, mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien etc.) zu befestigen.

Überdachte Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten und befestigten Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

7. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind zur Absicherung von Lagern und Gebäuden als Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,20m zulässig. Die Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Ansonsten sind die Regelungen der §§ 11, 12 und 16 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) zu Toten und Lebenden Einfriedigungen zu beachten.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienende neue Niederspannungsleitungen sind, unterirdisch zu verlegen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Äußere Gestaltung der Baukörper
4. Werbeanlagen
5. Gestaltung der Stellplätze
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
7. Einfriedigungen
8. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 23.09.2024

Unlingen, den 23.09.2024

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

Gerhard Hinz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brechgässle“

2. Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brechgässle“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Unlingen, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss

18.07.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

22.07.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

01.08.2022- 02.09.2022

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

01.08.2022- 02.09.2022

Entwurfsbeschluss

06.05.2024

- Öffentliche Bekanntmachung

10.05.2024

- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB

13.05.2024 – 13.06.2024

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

13.05.2024 – 13.06.2024

Satzungsbeschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

23.09.2024

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

Ausgefertigt:

Unlingen, den

23.09.2024

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

Bürgermeister Gerhard Hinz

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Unlingen, den

Bürgermeister Gerhard Hinz