signiert von: CORINNA DANIELA BESENFELDER
am: 28.11.2025
mit: digiSeal® by secrypt

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan „Taläcker I“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Uigendorf, 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
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 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2) (§ 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Innerhalb des MI1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 Innerhalb des MI1 sind nicht zulässig:
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 sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- 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.

1.1.2.1 Innerhalb des MI2 sind zulässig:

- 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,
- Gartenbaubetriebe

1.1.2.2 Innerhalb des MI2 sind nicht zulässig:

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

- Wohngebäude,
- 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.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)
– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§9 (1) 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)
– siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

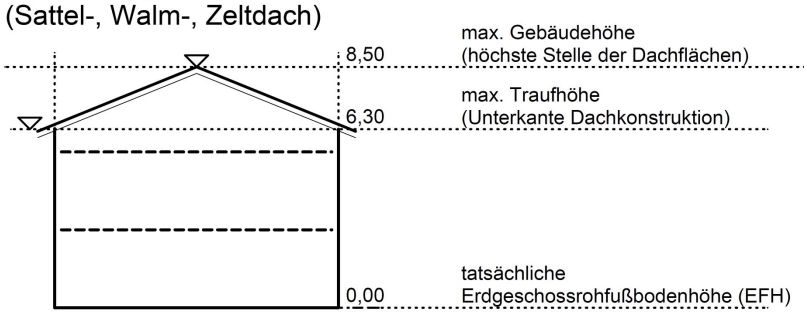
Die Gebäudehöhe beim Pultdach bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe beim Flachdach wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika, sofern diese den höchsten Punkt des Gebäudes ausmacht. (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

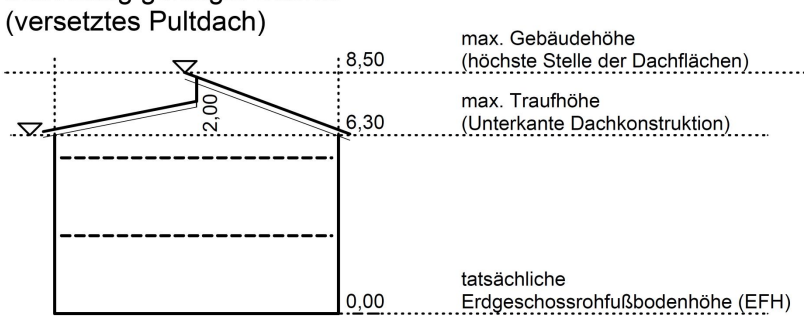
Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach FH (Firsthöhe) max.:	8,50 m
Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult und versetztes Pultdach TH (Traufhöhe) max.:	6,30 m
Pultdach GH (Gebäudehöhe) max.:	8,50 m
Flachdach GH (Gebäudehöhe Attika) max.:	6,50 m

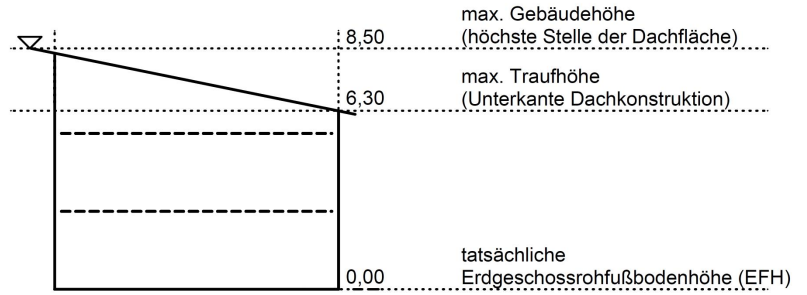
mehrseitig geneigte Dächer
(Sattel-, Walm-, Zeltdach)



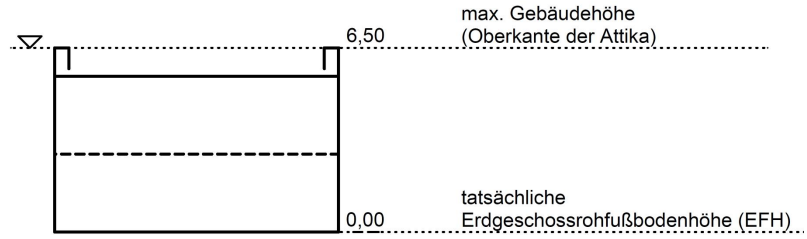
mehrseitig geneigte Dächer
(versetztes Pultdach)



Pultdach



Flachdach



1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
MI1 (o = offene Bauweise)
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

MI2 (a = abweichende Bauweise)
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. (§ 22 (4) BauNVO)

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,30 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche).

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Garagen haben von Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m zurückbleiben.
Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

1.7 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfelder
Die mit ”Sichtfeld” gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) können insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen und der baurechtlichen Vorschriften errichtet werden.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Von den im Plan dargestellten Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.10.1 Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen dauerhaft auszubilden.

1.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)
Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers (Hangwasser bei Starkregenereignissen) werden auf den privaten Grundstücken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16 Flächen für Hochwasserschutzanlagen festgesetzt.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.12.1 Maßnahme 1: Schonender Umgang mit Böden
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$) ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

1.12.2 Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser
Aus den Baugrundstücken muss anfallendes Regenwasser (Dach- und Hofflächen) mittels Retentionszisterne auf dem eigenen Grundstück vollständig zurückgehalten werden. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.
Auf jedem Baugrundstück muss zur Speicherung des Regenwassers eine Zisterne/Öko-Regenwasserspeicher (z.B. Mall-Beton RETO oder gleichwertig) errichtet werden. Das Nutzvolumen der Zisternen muss auf mindestens 4 m³ und das Retentionsvolumen auf 4 m³ je Bauplatz bemessen werden. Die Zisterne muss jedoch in jedem Fall groß genug ausgelegt werden, dass diese kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse aufnehmen kann. Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die maximal 0,1 l/s abgibt in die zusätzlich zum Mischwasserkanal verlegte Regenwasserleitung DN 200 mm abgewirtschaftet werden.
Die Anlage muss jederzeit kontrollierbar sein. Bei der Verwendung von Regenwasser aus Zisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Wäschewaschen) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.
Werden Regenwasserspeicher/Zisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der Gemeinde Unlingen und dem Landratsamt Biberach - Kreisgesundheitsamt , ergänzend zur Darstellung in den Bauvorlagen, schriftlich zu melden.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind,

muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

1.12.3 Maßnahme 3 – Zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

1.12.4 Maßnahme 4: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau) für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

1.12.5 Maßnahme 5: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen von Tieren ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion 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 insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

1.12.6 Maßnahme 6: Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf einer externen Ackerfläche aufzutragen. Es ist von einer Abtragsfläche von 1.445 m² auszugehen. Gemäß dem Baugrundgutachten stehen im Gebiet mind. 30 cm Oberboden an (Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH 2022). Dies entspricht einem Auftragsvolumen von ca. 433,5 m³.
Nach Angaben der Ökokontoverordnung (ÖKVO) ist für eine Aufwertung der Böden ein Auftrag von 20 cm notwendig. Die Maßnahme kann somit auf ca. 2.165 m² durchgeführt werden.
Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe 2 und 3) in den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter- und Puffer für Schadstoffe“ auf, die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2). Die Böden sind damit für einen Auftrag auf eine Ackerfläche geeignet.
Der Auftrag des Oberbodens erfolgt auf der Ackerfläche Flurstück Nr. 594/1, Gemarkung Uigendorf. Die Fläche ist für den Auftrag von Oberboden geeignet (LGRB 2023).
Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen. Der Auftrag des Oberbodens ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu beaufsichtigen. Nach Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutz- und Bodenschutzbehörde ein Bericht zu übermitteln. Folgende Auflagen sind im Rahmen des Oberbodenauftrags einzuhalten:

- Der Einbau des neuen Bodens ist nur bei trockener Witterung und trockenem Material zulässig.

- Zur Vermeidung von Verdichtung sind entsprechende Maschinen notwendig, die Bodenverdichtungen vermeiden. Diese sind im Bericht der BBB zu benennen.
- Die Verzahnung von bestehendem Bodenhorizont mit neu aufgetragenem Material ist sicherzustellen und mögliche Verdichtungen aufzuheben.
- Mind. 3 Jahre Dauerbegrünung mit tiefwurzelnden Pflanzen auf dem betroffenen Abschnitt.
- Mind. 5 Jahre keine Hackfrüchte oder Mais auf dem neu hergestellten Bereich zulässig.

1.12.7 Maßnahme 7: Streuobstwiese Hinter den Gärten (Flst. 48/2, Gemarkung Dietelhofen)
Im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Unlingen wurde auf dem Flurstück Nr. 48/2, Gemarkung Dietelhofen eine Streuobstwiese mit 26 Obstbäumen angelegt. Zudem erfolgt eine Extensivierung des Unterwuchses. Zur Aushagerung ist in den ersten 5 Jahren eine dreischürige Mahd sowie der Verzicht auf jegliche Düngung vorgesehen. Anschließend wird die Wiese dauerhaft zweischürig genutzt. Die Maßnahmenfläche weist eine Größe von 3.400 m² auf und führt zu einem Wertgewinn von 27.200 ÖP. Dieser wird vollständig dem Bebauungsplan Taläcker I zugeordnet.

1.12.8 Maßnahme 8: Ökokontomaßnahme 426.02.054
Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine Maßnahme des naturschutzrechtlichen Ökokontos ausgeglichen. Hierfür wird die Maßnahme 426.02.054 „Ökologische Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen durch Nutzungsänderung, Vernässung und Anlegen von Buntbrachen bei Uigendorf“ herangezogen. Eine genaue Beschreibung der Maßnahme ist in „Maßnahmenkomplex 426.02.054“ beigefügt. Die Maßnahme wurde am 12.01.2023 von der Unteren Naturschutzbehörde Biberach anerkannt.
Im Rahmen der Maßnahme werden insgesamt 329.263 ÖP gewonnen. Hierfür werden dem Bebauungsplan „Taläcker I“ 58.769 ÖP zu-geordnet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 17,85 %.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.13.1 Pflanzgebot 1: Pflanzung von Einzelbäumen
An den im Bebauungsplan mit Pfg 1 gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Pflanzliste 1

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

1.13.2 Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken
Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ist je angefangene 700 m² des Baugrundstücks ein mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zur Eingrünung des Bauvorhabens sind auf den Grundstücken am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Grundstücke 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 16) die Bäume im Osten des Grundstücks zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winter-Linde	Tilia cordata
Obsthochstämme in Sorten	

Pflanzliste Landratsamt Biberach
Kreisberatungsstelle für Garten- und Obstbau alte Obstsorten – geeignet für Süddeutschland (siehe separate Anlage)
Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhennull festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")
Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen. Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßiger Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.2 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen.
Aufgrund der in der Bodenkarte BK50 ausgewiesenen Bodeneinheit "Quellengley" ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen wird.
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Biberach "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.
Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Biberach, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.
Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz /LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.
Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

2.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (07071/ 757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer

Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlagen

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.
Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.
Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten.
Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse und Sedimenten der Dietmanns-Formation. Diese werden teilweise von Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm überlagert.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösslehms und den Holozänen Abschwemmmassen 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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften „Taläcker I“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Uigendorf, 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 (Teil A) begrenzt. Lageplan Maßstab 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Mehrseitig geneigte Dächer	15° bis 40°
Pultdach	5° bis 15°
Flachdächer	0° bis 3°

Die festgesetzten Dachformen 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.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)
Geneigte Dächer sind mit schwarzen, anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

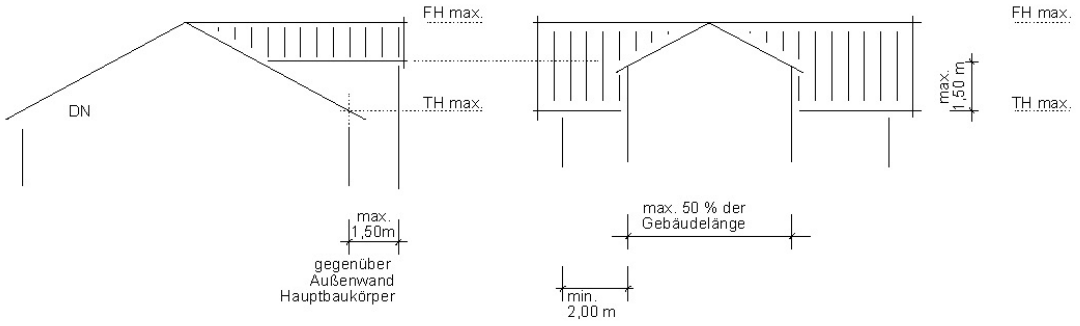
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang (Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut) entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)
Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der

Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)
Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz, unauffälligen Drahtzäunen oder als Bepflanzung ausgeführt werden. Die Neupflanzung aus nicht heimischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.
Einfriedungen und Grenzbepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.
Mit den gesamten Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und 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.).

9. Sichtschutz und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

10. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (1) 3 LBO)
PKW – Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

11. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)
Abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen, jedoch mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück. Dabei kann der Stauraum (5,00 m) vor Garagen angerechnet werden.

Berechnungsbeispiel
1 WE = 2 Stellplätze (1 x 1,5 = 1,5, gerundet 2)
2 WE = 3 Stellplätze (2 x 1,5 = 3)
3 WE = 5 Stellplätze (3 x 1,5 = 4,5, gerundet 5)

13. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

14. 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. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Fassadengestaltung
6. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
7. Einfriedungen
8. Begrünung der privaten Grundstücksflächen
9. Sichtschutz und Einfriedungen
10. Verwendung offenporiger Beläge
11. Niederspannungsfreileitungen
12. Stellplatzverpflichtung
13. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 13.03.2023

gez.
Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Unlingen, den 13.03.2023

gez.
Gerhard Hinz
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Taläcker I“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Taläcker I“

Gemeinde Unlingen, Gemarkung Uigendorf, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss	21.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung	25.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.03.2022 – 08.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.03.2022 – 08.04.2022
Auslegungsbeschluss	04.07.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	15.07.2022
- Öffentliche Auslegung	25.07.2022 – 26.08.2022
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	13.03.2023

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

Unlingen, den 13.03.2023

gez. Hinz
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 14.07.2023

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Unlingen, den 14.07.2023
gez. Hinz
Bürgermeister