

Breite

392

A

313

Weilerweg

LUIZHAUSEI

WA	-
0,4	II
o	SD, WD, vPD 20° - 45°
EFH = 0,5 m OK max. = 8,50 m	

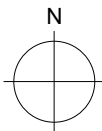
WA	-
0,4	II
o	SD, WD, vPD 20° - 45°
EFH = 0,5 m OK max. = 8,50 m	

MD	-
0,4	II
o	SD, WD, vPD 20° - 45°
EFH = 0,5 m OK max. = 8,50 m	

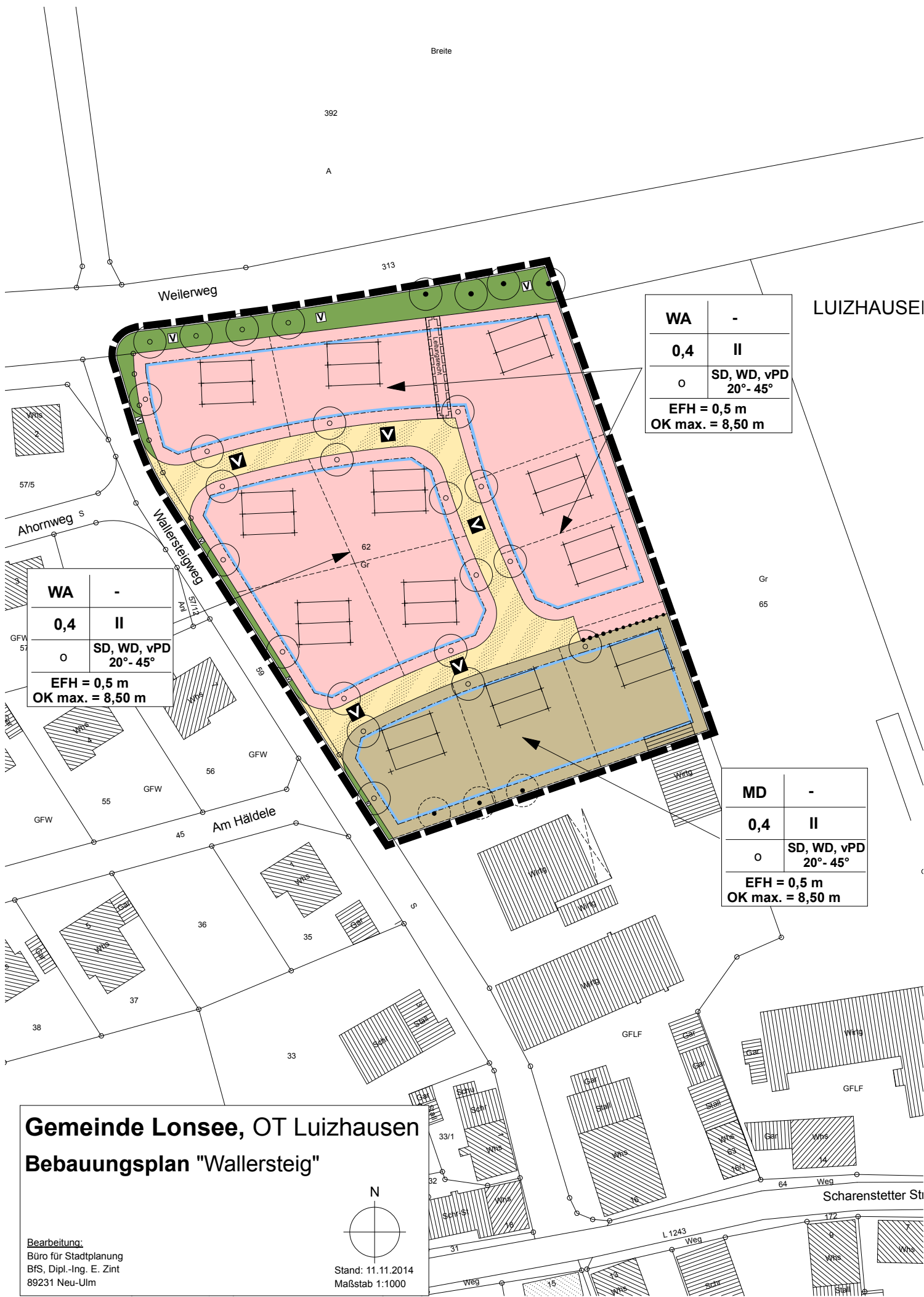
# Gemeinde Lonsee, OT Luizhausen

## Bebauungsplan "Wallersteig"

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 BfS, Dipl.-Ing. E. Zint  
 89231 Neu-Ulm



Stand: 11.11.2014  
 Maßstab 1:1000



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wallersteig", Lonsee, Luizhausen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 24.12.1998 (BGBl. I S. 3018)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2. **MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:  
- ergänzende Einrichtungen zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
- sonstige Wohngebäude  
- ergänzende Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2.2. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **EFH = 0,5 m** maximal zulässige Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)

1.2.2.1. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die fertig hergestellte Decke der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist der nächstliegende Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

1.2.3. **OK max. = 8,50 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1 Die Gebäudeoberkante (OK) wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe heranzuziehen.

1.2.3. **II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

**1.3. BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO


**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

**1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

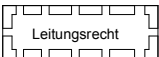
1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


1.6.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-


1.6.3.  Verkehrsgrün - Entwässerungsmulde

**1.7. GEH- UND FAHRRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1.  Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lonsee

**1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.8.1.  Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei dessen Abgang ist ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.8.3. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

#### 1.8.4. Artenlisten

##### 1.8.4.1. Artenliste 1 - Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 14-16, 3xv

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Malus, Pyrus, Prunus i. Sorten - Hochstämmige Apfel-, Birnen- oder Kirschobstbäume

##### 1.8.4.2. Artenliste 2 - Sträucher

Pflanzgröße: 100-150, 2xv

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## 1.9. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

### 1.9.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 2252 der Gemarkung Halzhausen



#### 1.9.1.1.



Auf einer Teilfläche von 5.110 m<sup>2</sup> wurde eine Wachholderheide als Triftweg für die Schafbeweidung hergestellt. Die Ausgleichsfläche wurde bereits im Jahr 2013 hergestellt. Die Teilfläche von 5.110 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Lonsee abgebucht.

## 1.10. Spezieller Artenschutz

### Vermeidungsmaßnahmen

Alle Bäume mit sichtbaren Höhlen bzw. mit mehr als 30 cm starken Stämmen sind im September möglichst langsam und schonend umzulegen. Danach sind die Stämme von einer fachkundigen Person auf weitere Höhlen zu kontrollieren. Alle Höhlen sind zu inspizieren, ob evtl. noch Tiere vorhanden sind. Dann müssen die Tiere entweder freigelassen oder vorübergehend geborgen und umquartiert werden.


Werden in Höhlen Hinweise auf Fledermäuse oder Vogel-Nester gefunden, sollten diese Strukturen nach Möglichkeit erhalten werden. Dazu können die Stammabschnitte mit Höhlen in der Nähe wieder aufgestellt werden, indem sie an anderen Bäumen verkehrssicher befestigt werden.

### CEF-Maßnahmen

Falls die Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt und Umsetzen von Stammstücken mit Höhlen) nicht möglich sind, sind an den Bäumen der Umgebung spezielle „Baumfledermaus“-Kästen aufzuhängen und so lange zu warten und zu pflegen, wie die Bäume noch weiter als Höhlenbäume zur Verfügung gestanden hätten. Bei Fledermäusen werden je verloren gehender Höhle vorübergehend ca. 4-5 Kästen erforderlich. Die genaue Zahl ergibt sich nach der Kontrolle der Bäume bzw. Höhlen bei bzw. unmittelbar nach der Fällung.

Bei gefundenen Gehölz-Vögeln sind vorübergehend, bis die Höhlen in den versetzten Stamm-Stücken wieder angenommen werden, an den Bäumen der Umgebung je verloren gehender Nisthöhle zwei Vogel-Nistkästen aufzuhängen. Die Kästen sind so lange zu warten und zu pflegen, wie die Bäume noch weiter als Höhlenbäume zur Verfügung gestanden hätten (ca. 10 Jahre). Die genaue Zahl an Nistkästen ergibt sich nach der Kontrolle der Bäume bzw. unmittelbar nach der Fällung.

## 1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.11.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.11.3. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	Bauweise
-	Dachform / - neigung
Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 2.1. BAUKÖRPER

Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### 2.2. DACHFORM/DACHNEIGUNG

Es sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.

Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

### 2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind versickerungsfähig herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterasen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

### 2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

### 2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN


Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

### 2.6. EINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. In den Einmündungsbereichen in den Wallersteigweg wird die Höhe der Einfriedungen (Hecken) auf max. 0,8 m begrenzt


Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel auszuführen.

## 3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Vorschlag Neubebauung

3.3.  Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

3.4.  Erhaltenswerte Streuobstbäume

### 3.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zu Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen

3.6. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit Tierhaltung

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägten Ortsrand an. In den Hofstellen ist das Halten von Tieren (z.B. Schweine, Rinder, Pferde, Hühner) zulässig. Auch werden Tiere auf den Nahem gelegenen Weidenflächen gehalten. Das zulässige Maß an Geruchs-  
immissionen, die von den Tierhaltungen und deren Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden

3.7. Umgang mit dem Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-  
nichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

3.8. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlags-  
wasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich  
ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den  
nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die  
Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser  
in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeits-  
blatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu be-  
achten. Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter  
Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche  
ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Boden-  
materialien ausgetauscht wurden.