

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

### Bebauungsplan „An der Lone“

#### Gemeinde Lonsee, Alb-Donau-Kreis

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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### 1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

###### 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

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

### 1.1.2.1 Zulässig sind:

- 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,
- Gartenbaubetriebe.

### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

## 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 und 19 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 18 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.

#### Satteldach, Walmdach, Zeltdach:

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

#### Versetztes Pultdach:

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

#### Flachdach:

Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der maximalen Traufhöhe geneigter Dächer (TH max.).

Teilgebiete MI:

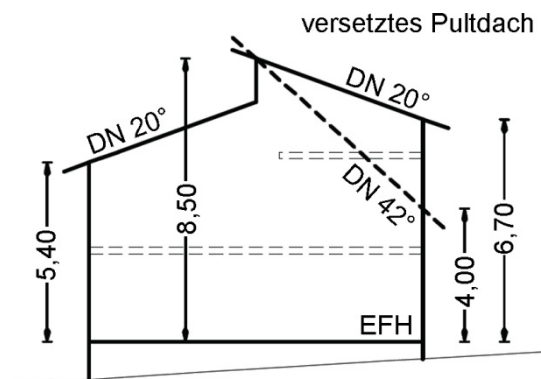
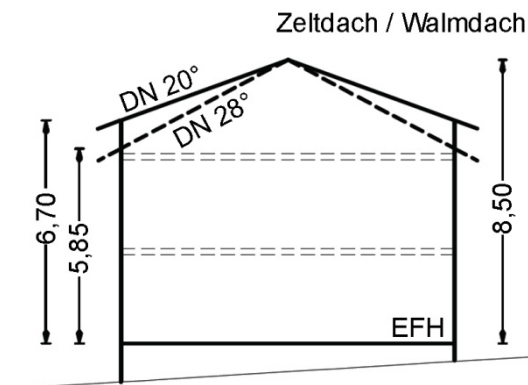
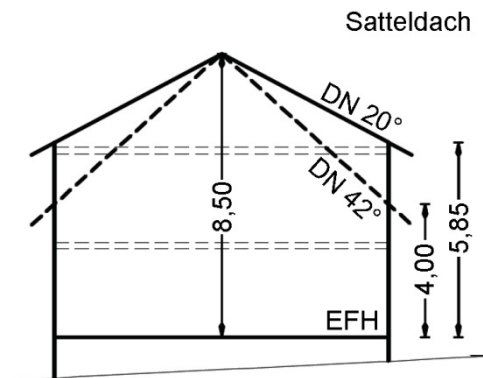
– siehe Einschrieb im Lageplan –

Teilgebiet WA:

Maximale Firsthöhe (FH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): Siehe Skizze

Die vorgesehene Traufhöhe ist in den Eingabeplänen (Schnitten und Ansichten) deutlich darzustellen.



### 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

– siehe Einschrieb im Lageplan –

#### Teilgebiet MI:

Abweichende Bauweise (a<sub>1</sub>): Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

#### Teilgebiet WA:

Offene Bauweise (o): Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

– zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser –

### 1.4 **Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

#### Teilgebiet MI:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist nicht beschränkt.

#### Teilgebiete WA:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

### 1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

#### Teilgebiet MI:

Stellplätze und Garagen sind nur in unterirdischen Garagengeschoßen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behinderten- und Besucherstellplätze sowie den gewerblichen Nutzungen zugeordnete Stellplätze.

#### Teilgebiete WA:

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 1.6 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt (z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind 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.

### **1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

### **1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

#### Zweckbestimmung: naturnaher Uferweg

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu sichern. Der vorhandene Uferbegleitweg ist mit seiner bestehenden, unbefestigten Decke zu erhalten.

### **1.9 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

#### Zweckbestimmung: Grünfläche mit Baumbestand

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden bzw. zu erhalten und mit einzelnen Bäumen zu bepflanzen.

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

#### **1.10.1 Planinterne Maßnahmen**

##### Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn der Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und die Entfernung von Gehölzen dürfen nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

##### Maßnahme 2: Nisthilfen

Für den Verlust von Höhlenquartieren an dem Apfelbaum des Flurstücks 2028 ist vor der Rodung ein Meisenkasten und ein Starenkasten an dem Laubbaum der Pflanzbindung 1 oder an einem der Bäume am rechten Loneufer anzubringen. Die Maßnahme, einschließlich der Kontrolle und Reinigung der Nisthilfen ist über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahre durch einen fachkompetenten Experten in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

##### Maßnahme 3: Duldung von Vernässungen durch Biber

Im Umfeld des Geltungsbereichs hat eine Rückbesiedlung von Bibern eingesetzt. Sollten Gewässeranstauungen durch Biberburgen außerhalb des Siedlungsbereichs zu einer dauerhaften oder zeitweiligen Vernässung der Uferbereiche führen, so ist dies zu dulden.

##### Maßnahme 4: getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsmulde zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage in der Talau und der geringen Tiefenlage des Hauptsammlers die Gebäude rückstaugefährdet sind. Gemäß DIN 1986 sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen gegen Rückstau zu schützen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

#### Maßnahme 5: Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches, kräuterreiches Saatgut zu verwenden. Die Schnitthäufigkeit darf 2 Schnitte pro Jahr nicht überschreiten. Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Auf die Verwendung von Mineraldünger ist zu verzichten. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Wiesenfläche.

#### Maßnahme 6: Auftrag von Oberboden

Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Gemeinde Lonsee, vorrangig im Gebiet „Vogeläcker Nord“, verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern.

### **1.10.2 Planexterne Ersatzmaßnahmen**

#### Ökokonto Gemeinde Lonsee

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden über das Ökokonto der Gemeinde Lonsee abgedeckt. Entsprechend dem Umweltbericht ist ein Ausgleichsbedarf von ca. 1,10 ha außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

#### Ersatzmaßnahme 1: Ökokontofläche 4 – Waldtrauf an der L 1232

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein standortgerechter Waldtrauf anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist ein gestufter Waldtrauf aus standortgerechten Arten auf 20 m Tiefe, der durch gelenkte Sukzession entwickelt wird. Unter Entfernung standortfremden Jungwuchses ist die Fläche alle zwei Jahre zu durchforsten.

### **1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)**

– siehe Einschrieb im Lageplan –

#### LR 1, 2, 3 und 4:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lonsee und der Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen bzw. Kanälen.

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

#### Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken auf den Baugrundstücken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind einreihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind nur oberhalb der geplanten Aufschüttung auf der Nordostseite des Pflanzgebots 1 zulässig. Die Pflanzungen und die Geländegestaltung erfolgen im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde Lonsee und sind in dieser Form dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)****Pflanzbindung 1 (PFB 1): Laubbäume**

Der gekennzeichnete Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist er durch einen Baum der gleichen Art zu ersetzen.

**1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

**Pflanzenliste 1: Bäume**

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

**Pflanzenliste 2: Sträucher**

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Schwarzer Holunder  
 Trauben-Holunder  
 Wolliger Schneeball  
 Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa  
 Viburnum lantana  
 Viburnum opulus

**1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)**

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

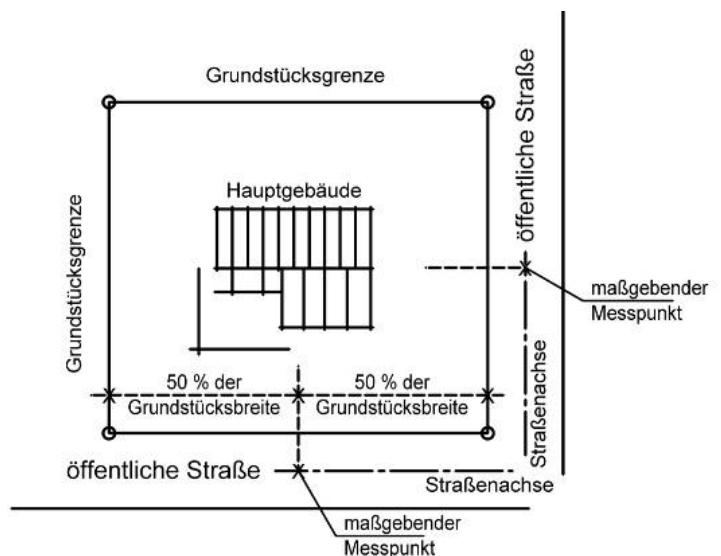
Die vorgesehene EFH sowie die Bezugshöhe sind in den Eingabeplänen (Schnitten und Ansichten) deutlich darzustellen.

Teilgebiet MI:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,50 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Teilgebiete WA:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.





## 2. Hinweise

### 2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Für eventuell notwendigen Bodenaustausch bzw. Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, welches den Zuordnungswert Z0\* IIIA nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) im Feststoff und im Eluat nicht überschreitet. Dies ist durch Analysen vor Beginn der Maßnahme der Umweltbehörde nachzuweisen.

### 2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

### 2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Donauried-Hürbe“ des Zweckverbands Landeswasserversorgung (Weitere Schutzzone, Zone III; WSG-Nr. 425001).

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.04.2015 sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)“ vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

### 2.5 Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde 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 Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 2.6 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter Nutztierhaltung. Auf den südlichen Baugrundstücken Nr. 23 und Nr. 24 können daher Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 8% auftreten. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich durchschnittlich an 2 Stunden/Tag dauerhaft mit deutlich wahrnehmbaren Gerüchen aus dem südlich liegenden Tierhaltungsbetrieb zu rechnen ist. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies witterungsbedingt an manchen Tagen zu einer wahrnehmbaren Belästigung auf den beiden Bauplätzen führen.

## 2.7 Gewässerrandstreifen

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des § 29 Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) wird verwiesen. Entlang der Lone ist im Innenbereich ein fünf Meter und im Außenbereich ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Der vorhandene, asphaltierte Wirtschaftsweg genießt Bestandsschutz.

## 2.8 Baugrund

Entsprechend dem geotechnischen Gutachten (fm geotechnik, 17.05.2015) weist der setzungsempfindliche Baugrund im Talbereich keine ausreichende Tragfähigkeit auf. Aufgrund der sehr inhomogenen hydrogeologischen und geologischen Verhältnisse im Plangebiet, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## 2.9 Landschaftsschutzgebiet „Lonsee“

An das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lonsee“ (Verordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis über das Landschaftsschutzgebiet „Lonsee“ vom 30. März 1998).

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

### Örtliche Bauvorschriften „An der Lone“

#### Gemeinde Lonsee, Alb-Donau-Kreis

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)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

– siehe Einschrieb im Lageplan –

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,30 m betragen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei einer Terrassennutzung auf der Garage einzuhalten.

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Dachneigung und Dacheindeckung übereinstimmen.

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

Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, grauen, anthraziten und schwarzen Farbtönen zu verwenden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind sie in der Neigung des Daches anzubringen.

Zusammengebaute Garagen müssen dieselbe Dachdeckung aufweisen.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen etc. sind Metalleindeckungen zulässig.

**3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

#### 4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

##### Teilgebiet MI:

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 70 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 2,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

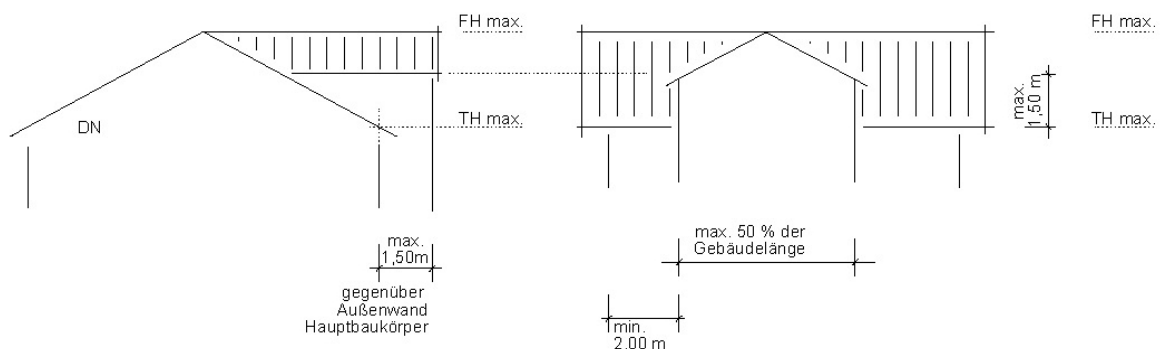
Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

##### Teilgebiete WA:

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) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Fassadenbekleidungen aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

#### 6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Laufflicht-/Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

#### 7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Hecken, Weidezäune aus Holz, Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 0,70 m nicht übersteigen.

Im Bereich des Pflanzgebot 1 (PFG 1) sind Einfriedungen nur oberhalb der geplanten Aufschüttung auf der Nordostseite des Pflanzgebots 1 zulässig.

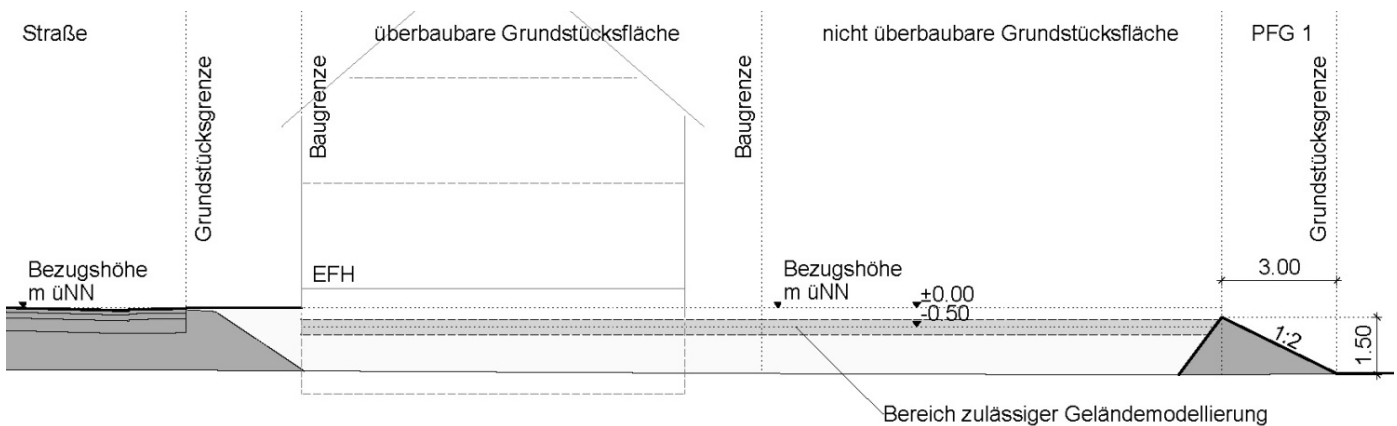
Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im priva-

ten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung.

### 8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topografie erfordert.

Das geplante Gelände der Grundstücke Nr. 2 bis Nr. 9 neben und hinter dem Gebäude muss 0,50 m unter der Bezugshöhe liegen. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig.



#### Stützmauern:

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Bei stufenweiser Gestaltung von Geländeunterschieden mit Stützmauern muss ab einer Höhe von 0,75 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Natursteinen besteht.

Im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern ausgeglichen werden. Abweichend dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Geländeunterschiede mit Stützmauern von mehr als 0,75 m Höhe ausgeglichen werden.

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.

### 9. Herstellung Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundenen Decken oder ähnlichem zu befestigen.

Zufahrten und Hofflächen, die gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind, sind mit einem wasserundurchlässigen Material zu befestigen und in den Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten.

- 
- 10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
- 11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**  
Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohngebäude für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz herzustellen ist.  
Der Stauraum (5,00 m) vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.
- 12. 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. Werbeanlagen und Automaten
  7. Einfriedungen
  8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
  9. Stellplatzherstellung
  10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
  11. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den

Lonsee, den

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

Jochen Ogger  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke****1. Bebauungsplan „An der Lone“****und****2. Örtliche Bauvorschriften „An der Lone“****Gemeinde Lone, Alb-Donau-Kreis**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	18.01.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	28.01.2016
<b>Billigungsbeschluss</b>	06.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2016
- Einsichtnahme / Erörterung	24.10.2016 – 24.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.10.2016 – 17.11.2016
<b>Auslegungsbeschluss</b>	03.04.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	13.04.2017
- Öffentliche Auslegung	21.04.2017 – 22.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang	18.04.2017 – 18.05.2017
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	17.07.2017

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

Lonsee, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung  
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Lonsee, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_