

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. Bebauungsplan "Wangen Nord"

**Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen**

**Alb-Donau-Kreis**

---

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 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 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**

###### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA 2, WA3) (§ 4 BauNVO)** Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

#### **1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)**

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

##### **1.1.2.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

##### **1.1.2.2 Nicht zulässig sind:**

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

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

- Vergnügungsstätten.

##### **1.1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

## WA 1

### Bei einer Dachneigung 26° bis 45°:

TH (Traufhöhe) max.: 4,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 9,00 m

### Bei einer Dachneigung von 6° bis 25°:

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 9,00 m

### Bei einer Dachneigung 0° bis 5°:

GH (Gebäudehöhe) max: 6,80 m

## WA 3

### Bei einer Dachneigung von 6° bis 25°:

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 9,00 m

### Bei einer Dachneigung 26° bis 45°:

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 10,00 m

### Bei einer Dachneigung 0° bis 5°:

GH (Gebäudehöhe) max: 6,80 m

## WA 1, WA 3

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz darf maximal 1,50 m betragen.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach).

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.), und wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes. (höchste Stelle der Dachflächen; vergl. Gebäudehöhe, Attika beim Flachdach)

## WA 2 / MI

### Bei einer Dachneigung 20° bis 45°:

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 11,50 m

## WA 2 / MI

### Staffeldachgeschoss bei einer Dachneigung 0° bis 25°:

TH (Traufhöhe) max.: 6,50 m  
FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max: 11,50 m

**Staffeldachgeschoss bei Flachdächern:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Normalgeschoss (höchste Stelle Attika) : 7,50 m

Staffeldachgeschoss (höchste Stelle Attika): 11,50 m

**WA 2 / MI**

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für das oberste Geschoss auf 9,50 m erhöht werden, wenn dieses als Attikageschoss (Staffeldachgeschoss) mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m zu drei Gebäudeseiten ausgeführt wird.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walm-dach).

Die Gebäudehöhe wird beschränkt durch die maximale Gebäudehöhe (GH max.), und wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Gebäudes. (höchste Stelle der Dachflächen; vergl. Gebäudehöhe, Attika beim Flachdach)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 2,00 m mit technisch und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäuden (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, usw.) zulässig.

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

- siehe Einschrieb im Lageplan -

**Teilgebiet WA 1:**

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäude-länge des Hauptbaukörpers auf 18,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

**Teilgebiet WA 2/ MI:**

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

**Teilgebiet WA 3:**

offene Bauweise:

- zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

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

**Teilgebiet WA 1, WA 3:**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal drei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

### Teilgebiet WA 2, MI:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 8,0 Wohneinheiten.

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

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Bei elektrisch mit Fernbedienung öffnenbaren Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist ein Abstand von mindestens 4,00 m (Stauraum, Aufstellfläche) ausreichend, sofern ein zusätzlicher, über die Stellplatzverpflichtung hinaus gehender Stellplatz auf dem Grundstück geschaffen wird.

Bei Carports (allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände) ist ein 1,0 m Abstand bei senkrechter Errichtung, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), einzuhalten (inklusive Dachvorsprung). Auf die Einhaltung eines Mindeststauraums kommt es hier nicht an.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m einzuhalten.

Zu Geh-, Fuß- und Radwegen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten.

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, soweit es sich um Gebäude handelt sind gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen außerhalb und 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 und die Nebenanlagen nach § 14 (1a) BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB, § 9 (1) 16 BauGB i. V. m. § 29 WG und § 9 (6a) BauGB)  
- siehe Einschrieb im Lageplan –

### Abstand Landesstraße

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der Landesstraße (L260) bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100- HQ 50) sind keine baulichen Nutzungen, Parkierungsflächen oder Geländemodellierungen zulässig. Ebenfalls ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe, von Boden sowie das nicht nur kurzfristige Ablagern sonstiger Materialien und Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, nicht gestattet.

Darüber hinaus sind die Auflagen der unteren Wasserbehörde zu beachten.

- Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ 50, HQ100 und HQ extrem werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässers „Wangener Bach“ ist ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

## 1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Entsprechend den Einzeichnungen in der Planzeichnung sind keine Zufahrten zulässig.

Hinweis:

Die Zufahrt ist durch eine entsprechende Maßnahme zu unterbinden.

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

Baumrigolen

Es werden für den Oberflächenabfluss der Erschließungsstraße insgesamt 6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen (Baumrigolen) im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

**1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.10.1 Öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmung: Streuostwiese/ Wiese/ Auenwiese/ Verkehrsgrün/ Spielplatz  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe öffentliche Grünfläche auszubilden

**1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich**  
(§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

**Maßnahme 1 – Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch den bereits durchgeführten Abriss des Gebäudes westlich der L 260 sind unverzüglich drei Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten sowie mind. 6 Fledermausflachkästen an dem umliegenden Gebäudebestand anzubringen und dauerhaft zu warten. Wahlweise können für die Fledermäuse auch drei Mehrkammerkästen an den Hausfassaden angesetzt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch den Verlust von Streuobstbäumen mit Quartieren von Fledermäusen sowie Niststätten höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baufeldfreimachung je zwei artspezifische Nisthilfen für den Star und den Feldsperling an den eingingssfernen Streuobstbäumen im Geltungsbereich anzubringen. Zudem sind mind. 10 Fledermausrundkästen an den Gehölzen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen.

Es ist dauerhaft eine regelmäßige Reinigung und Wartung der Kästen im jährlichen Turnus durchzuführen.

Als zusätzlicher Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren kommt die fledermausfreundliche Öffnung der Wangener Kirche in Frage. Hier können bessere, taubensichere Zugänge zum Kirchen- bzw. Turmdach für Langohren und das Große Mausohr geschaffen werden.

**Maßnahme 2 - Entwicklung von Fettwiesen mit Baumbestand**

**Maßnahme 3 - Erhalt von Fettwiesen mit Baumbestand**

Auf den im Bebauungsplan mit M2 gekennzeichneten Flächen im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Auf der mit M3 gekennzeichneten Flächen ist die Grünlandnutzung beizubehalten. Die Flächen sind 2-3-mal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen.

Auf den Flächen sind zudem hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es wird eine Dichte von ca. 70 Bäumen/ha angestrebt. Es sind die Arten der Pflanzliste 6 zu verwenden.

Pflanzliste 6

Kulturapfel	<i>Malus domestica</i> (in Sorten)
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> (auch in Sorten)
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i> (in Sorten)
Kulturbirne	<i>Pyrus communis</i> (in Sorten)
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Entlang des Wangener Bachs werden Flächen von einer Bepflanzung mit Bäumen freigehalten. Auf diesen Flächen ist eine Aufweitung des Wangener Bachs möglich. Für diese Maßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **Maßnahme 4 – Vergrämung von Reptilien**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Reptilien vor Beginn der Bauarbeiten zu vergrämen. Hierfür werden die Gehölze, welche nicht als Pflanzbindung festgesetzt sind, außerhalb der Vogelbrutzeit - zwischen November und Februar - auf den Stock gesetzt bzw. gefällt. Im gleichen Zeitraum wird die krautige Vegetation gemäht und das anfallende Mahdgut entfernt.

Evtl. im Gebiet vorhandene Haufen aus organischem Material (z. B. verrottendes Pflanzenmaterial, Grüngutablagerungen, Komposthaufen), die für die Eiablage der Ringelnatter potenziell geeignet sind, sind nach Ende der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage im Zeitraum zwischen Anfang und Mitte April händisch abzutragen. Anschließend ist im April eine lichtundurchlässige Abdeckungsfolie auf den in Abbildung 1 gekennzeichneten Bereich auszubringen.

Die Folie wird mit Steinen oder Sandsäcken fixiert und verbleibt mindestens 3 Wochen auf der Fläche. Die Folie ist mindestens 2 m über den eigentlichen Eingriffsbereich hinaus auszubringen. Erst unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten wird die Folie entfernt. Anschließend sind die fälligen Erdarbeiten unverzüglich durchzuführen, um ein erneutes Einwandern der vergrämten Reptilien zu verhindern. Alternativ können die Reptilien von April bis Oktober aus dem gekennzeichneten Vergrämungsbereich abgefangen und in die zuvor angelegten Ersatzhabitare (s. Maßnahme 5) umgesiedelt werden. Die Ersatzhabitare müssen zum Zeitpunkt der Vergrämung bzw. Umsiedlung bereits vollständig funktionsfähig sein.

Abb. 1: Flächen zur Vergrämung der Zauneidechse



## **Maßnahme 5 – Entwicklung von Altgrasstreifen und Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse**

Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechse ergriffen werden. Hierbei sind die beanspruchten Habitatflächen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Umsetzung der Maßnahme ist in der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs vorgesehen. Da die Ausgleichsflächen einen Zeitraum von 2-3 Jahren benötigen, um die geforderte Habitatqualität zu erreichen, sind die Aufwertungsmaßnahmen frühzeitig zu planen und umzusetzen.

Auf der im Bebauungsplan mit M5 gekennzeichnete Fläche wird durch Ansaat eine artenreiche, lückige Ruderalvegetation entwickelt. Die Fläche ist in einem zweijährigen Turnus streifenweise zu mähen und das Mahdgut abzutragen, wobei jeweils die Hälfte der Fläche überjährig stehen gelassen wird. Eine Nutzung der Fläche durch die Anwohner ist durch geeignete Mittel (Hinweisschilder, Zäunung) zu unterbinden.

Eine weitere Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, erfolgt zusätzlich durch die Einbringung von Strukturelementen wie Totholz-, Stein- und Sandhaufen (auch kombiniert) von jeweils ca. 4-10 m<sup>2</sup>. Auf der Nordseite der Aufschüttungen sind etwa im gleichen Flächenumfang jeweils Gebüsche aus niedrigwüchsigen Sträuchern wie Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu entwickeln. Gebüsche und Strukturelemente werden auf ca. 10 % der Maßnahmenfläche entwickelt. Die Gebüsche sind in regelmäßigen Abständen auf den Stock zu setzen, sodass diese eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und ein dichter Wuchs gewährleistet wird.

## **Maßnahme 6 – Beschränkung der Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Insbesondere der Wangener Bach und seine Randzone sind durch entsprechende Lichtführung vom Streulicht aus der entstehenden Siedlung abzuschirmen.

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.

## **Maßnahme 7: 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 unterlassen. Der Oberboden ist auf einer Ackerfläche (s. Maßnahme E1) wieder aufzubringen.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. 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.

#### **Maßnahme 8: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Hof- und Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in konventionellen Zisternen zu sammeln. Vor der Einleitung in das Sickerbecken wird das in den Regenwasserkanälen gesammelte Niederschlagswasser durch eine Regenwasservorbehandlungsanlage geleitet.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

#### **Maßnahme 9: Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der das Wasser in die Abflussmulde im Osten des Plangebietes ableitet.

#### **Maßnahme 10 – Entwicklung von Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte**

Im Bereich der im Bebauungsplan mit M9 gekennzeichneten Flutmulde und dem Retentionsbecken ist durch Ansaat eine Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln. Die Flächen sind im zeitigen Frühjahr zu mähen bzw. zurückzuschneiden und das Mahdgut ist abzuräumen.

#### **Maßnahme 11: Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

#### **Maßnahme 12: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung**

Im Plangebiet ist das Regenwasser von Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten.

Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 5,0 m<sup>3</sup> Nettovolumen aufweisen.

### **1.12 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen E1 und E2 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(Darstellung siehe Umweltbericht und Übersichtsplan Planzeichnung Bebauungsplan)

### **Ersatzmaßnahme E 1 - Auftrag von Oberboden auf eine Ackerfläche**

Der im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist auf verbessерungswürdige Ackerflächen aufzutragen in einer Mächtigkeit von 0,2 m aufzutragen.

Dies entspricht einem Oberbodenauflag auf einer Fläche von 2 465 m<sup>2</sup>. Der Bodenauftrag erfolgt unter Aufsicht einer bodenkundlichen Baubegleitung. Hierzu ist auch ein Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan durch den Fachplaner zu erstellen und vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Oberbodenauflag erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 237 Gmk. Wangen. Die Böden weisen eine mittlere Bedeutung in der Bodenfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind als Standort für die naturnahe Vegetation nicht von hoher oder sehr hoher Bedeutung (LGRB 2010)

Zur Vermeidung von schädlichen Verdichtungen und Gefügeveränderungen sind folgende Anforderungen beim Bodenauftrag einzuhalten:

- Die Auftragsflächen sind in Bauabschnitte von maximal einem Hektar zu unterteilen
- Der Bodenauftrag darf nur bei trockener Witterung und trockenen Böden erfolgen
- Die Auftragsmächtigkeit beträgt maximal 20 cm
- Die Bodenart des aufzubringenden Bodenmaterials sollte möglichst der Bodenart des zu verbesserten Bodens entsprechen
- Der Boden darf nicht mit Radfahrzeugen (außer auf Baustraßen, die anschließend zurückzubauen sind) befahren werden
- Der Bodenauftrag sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung erfolgen
- Im Anschluss an den Bodenauftrag ist die Bodenfläche umgehend einzuebnen

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Einsatz bodenschonender Baugeräte und Techniken (beetartiger oder streifenweiser Auftrag mittels Raupenbagger, kein Befahren mit Radfahrzeugen außer auf Baustraßen)
- Herstellung eines durchwurzelbaren und wasserdurchlässigen Bodens ohne schädliche Bodenverdichtung

Bei der Bewirtschaftung in den Folgejahren ist zur Wiederherstellung und Sicherung der Gefügestabilität eine Nachsorge bzw. eine Zwischenbewirtschaftung vorzusehen. Diese sieht u.a. als erste Folgekultur den Anbau von mehrjährigen, intensivwurzelnden Pflanzen (z. B. Leguminosen und Saatmischungen mit Leguminosenanteil) für die Dauer von drei Jahren vor. Nach dem dritten Jahr ist eine Ackernutzung möglich, wobei der Anbau von Feldfrüchten mit hoher Bodenbeanspruchung (z. B. Hackfrüchte wie Kartoffeln, Zuckerrüben) möglichst lange unterbleiben sollte. Bevorzugt soll keine Futternutzung, sondern regelmäßiges Mulchen des Aufwuchses erfolgen, um Humusaufbau und Gefügebildung zu fördern und Verunkrautung zu vermeiden. Die Bodenbearbeitung und Erntetechnik sind unter dem Aspekt einer möglichst hohen Bodenschonung auszuwählen und durchzuführen.

Treten trotz der Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen Bodenverdichtungen und als Folgeerscheinung Vernässungen auf, welche auch aufgrund des entstandenen Schichtwechsels („Porensprung“) entstehen können, sind Maßnahmen zur Beseitigung der Beeinträchtigungen zu ergreifen. Diese beinhalten neben den biologischen Maßnahmen zur Zwischenbewirtschaftung auch technische Tiefenlockerungsmaßnahmen des Unterbodens (i. d. R. 30 cm bis > 100 cm unter GOK). Hierbei sind in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen geeignete Geräte wie z. B. Abbruchlockerer, Stechhublockerer oder

Tiefengrubber zu verwenden. Für die Lockerung des Oberbodens können alle gängigen landwirtschaftlichen Geräte zur Bodenbearbeitung (Grubber, Pflug, Fräse) eingesetzt werden. Bei der Auswahl der Maßnahme sind die Lockerungsfähigkeiten des Bodens und dessen Feuchtezustand zu berücksichtigen.

Der Auftrag hat außerhalb der Vogelbrutzeit der Feldlerche bzw. nach der Ernte zu erfolgen.

### **Ersatzmaßnahme E 2 – Maßnahmen am Riedgraben/Wangener Bach**

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Maßnahmen am Riedgraben bzw. Wangener Bach. Im Rahmen der Konzeption zur Verbesserung der Gewässerstruktur (Anhang 2 des Umweltberichtes) werden Maßnahmen an dem Bach vorgeschlagen. Von den hier genannten Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans „Wangen Nord“ folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### **Entnahme Sohlverbau**

In den Abschnitten 3 und 4 soll der Sohlverbau auf der gesamten Länge entnommen werden. Der Ausbau erfolgt soweit möglich unter Schonung des bachbegleitenden Gehölzbestands. Sofern der Sohlverbau bereits stark durchwurzelt ist, wird dieser abschnittsweise im Gewässer belassen.

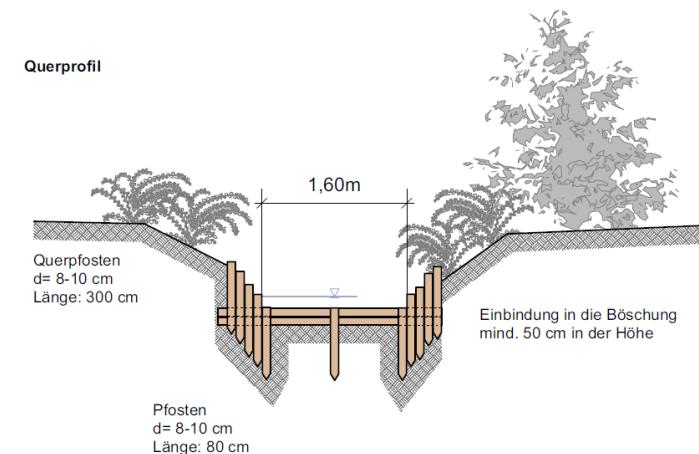
In den Abschnitten 5 und 8 ist der Ausbau des Sohlverbaus überwiegend auf unbestockte Bereiche zu beschränken. Die Bereiche werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Ein auf den Stock setzten der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit in diesem Bereich ist zulässig.

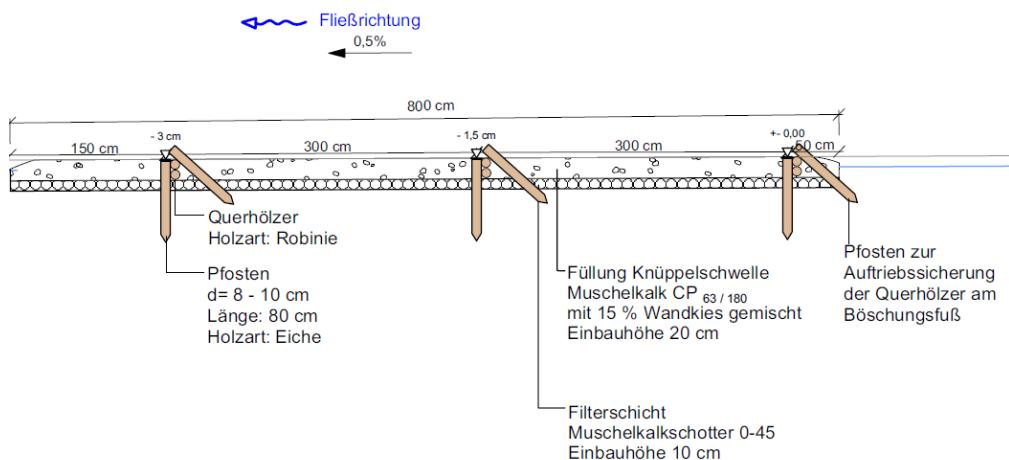
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Arbeiten im Gewässer im September durchzuführen, da die Jungenaufzucht des Bibers zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen ist. Bestehende Biberdämme dürfen im Rahmen der Gewässerarbeiten nicht entfernt werden. In Bereichen mit starker Überstauung muss auf einen Ausbau der Sohlbefestigung verzichtet werden.

#### **Einbau von Knüppelschwellen**

Zur Vermeidung einer starken Eintiefung des Riedgrabens/Wangener Bachs durch die Entnahme des Sohlverbaus sind auf der gesamten Länge Knüppelschwellen einzubauen. Hierzu werden im Abstand von jeweils ca. 3 m drei Schwellen aus Robinien- und Eichenholz eingebaut. Die dazwischen bzw. dahinter liegenden Bereiche werden mit Schotter und Kies aufgefüllt. Die genaue Lage und die Anzahl der Schwellen ist im Rahmen der Ausführungsplanung anhand des Gefälles und sonstiger Gegebenheiten vor Ort festzulegen.

Abb. 2: Beispielhafter Quer- und Längsschnitt einer Knüppelschwelle





Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahme sind die Holzverbauten beidseitig mit Schwarzerlen zu bepflanzen. Das Wurzelwerk der Erle soll langfristig die Funktion der Holzverbauten übernehmen. Ein dauerhafter Schutz der Bäume vor Verbiss durch den Biber ist zwingend erforderlich.

### Steinschüttungen im Bereich von Abstürzen

In Abschnitt 5 oberhalb der Querung des Erlenwegs ist auf einer Länge von 20 m ein Höhenunterschied von ca. 80 cm zu überwinden. In diesem Bereich ist zur Vermeidung einer starken Eintiefung nach Entfernung der Sohlschalen und des hier befindlichen Absturzes eine Steinschüttung vorzunehmen. Unterhalb der Querung des Erlenwegs findet sich ebenfalls ein steiler Abschnitt mit einer Höhendifferenz von 30 cm auf ca 10 m. Hier wird ebenfalls eine Steinschüttung eingebaut.

### Rückbau Überfahrt auf Höhe Flst. 128

Die Überfahrt auf Höhe des Flst. 128 wird nicht mehr benötigt und soll daher zurückgebaut werden. Die Schaffung einer anderweitigen Querungsmöglichkeit ist nicht notwendig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Arbeiten ebenfalls im September durchzuführen.

### Pflanzung von Weiden innerhalb des Gewässergrundstücks

In den Bachabschnitten 3 und 4 sollen innerhalb des Gewässergrundstücks auf der gesamten Länge Weiden gepflanzt werden. Diese sollen kurzfristig das Nahrungsangebot für den Biber im Gebiet deutlich verbessern. Die Gehölze dienen zudem der Beschattung des Gewässers.

Die Pflanzung der Weiden erfolgt in einem Reihen- und Pflanzabstand von 0,5 m durch Steckhölzer. Diese sind bevorzugt von Gehölzbeständen im Gemeindegebiet zu gewinnen. Dies ist mit einem Umweltplanungsbüro abzustimmen. Die Gewinnung des Pflanzguts hat außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Ein Schutz der Weidenstecklingen vor Verbiss ist nicht nötig.

Die gewählten Maßnahmen sind kurzfristig umsetzbar. Eine Wasserrechtliche Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

## 1.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der L 260 (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen untergliedern sich in

- Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz)
- Lärmpegelbereiche (passiver Lärmschutz)

### 1.13.1 Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzwall

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit Wandaufsatzen zu erstellen.

Höhe Lärmschutzwall: 3,0 m

Höhe Wandaufsatzen: 2,0 m

Die Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe.

Die Lärmschutzwand ist alle 10 m mit einem Kleintierdurchlass zu versehen.

Diese sind bodengleich bzw. mit geeigneten Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten in den Sockel zu integrieren und weisen eine Höhe von mind. 10 cm und eine Breite von mind. 20 cm auf. Die Durchlässe sind so auszubilden oder mit Bauteilen zu ergänzen, dass keine relevante Verschlechterung der Schalldämmung der Wand erfolgt.

### 1.13.2 Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

*Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109<sup>1</sup> Tabelle 7*

Lärmpegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 <sup>*)</sup>

<sup>1)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

<sup>1</sup> DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

### **Lüftungseinrichtungen erforderlich**

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

### **Außenwohnbereiche**

- Kennzeichnung siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur mit Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien, Gabionenwände in Gärten o.Ä.

### **Allgemeiner Hinweis:**

#### **Orientierung der Aufenthaltsräume**

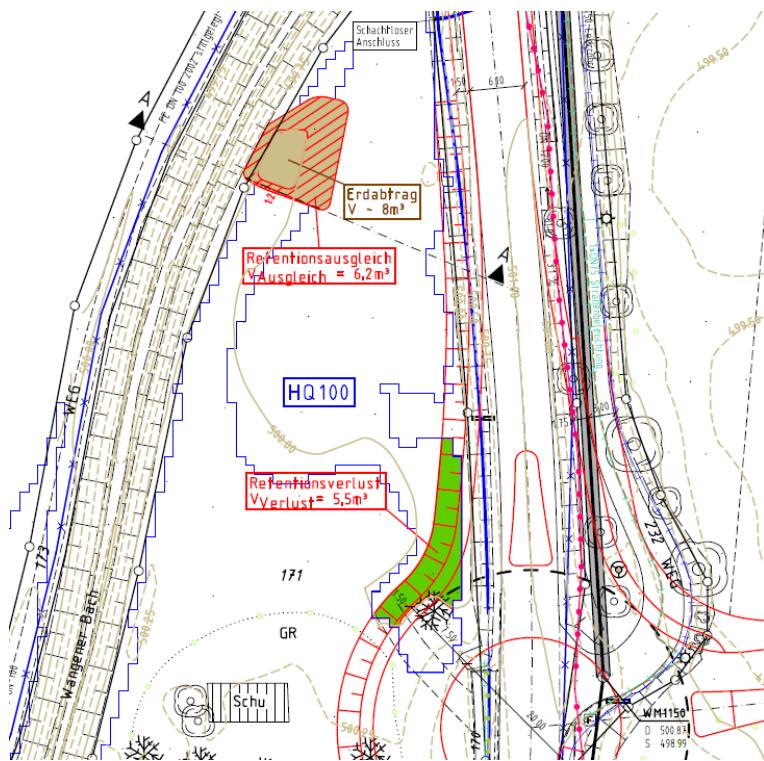
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm wird die Orientierung der zum ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, empfohlen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

## **1.14 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

W1

Der Retentionsraumverlust im Bereich des Kreisverkehrs muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Hierzu ist nördlich des geplanten Kreisverkehrs auf den in der Planzeichnung und im Wasserrechtsgesuch dargestellten Fläche (INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM 2023) und ein Erdabtrag im Umfang von 8 m<sup>3</sup> vorzunehmen. Hierdurch kann ein Retentionsvolumen von 6,2 m<sup>3</sup> neu geschaffen werden.

Abb. 3 Retentionsausgleich (INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM 2023)



Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100) sind keine weiteren baulichen Nutzungen, Parkierungsf lächen oder Geländemodellierungen zulässig. Ebenfalls ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe, von Boden sowie das nicht nur kurzfristige Ablagern sonstiger Materialien und Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, nicht gestattet.

Darüber hinaus sind die Auflagen der unteren Wasserbehörde zu beachten.

### 1.15 Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Maßnahmen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen.

#### Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Hochwasser ist innerhalb des Gelungsbereichs eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen.

Kellerräume/ Untergeschosse sind soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern gegen drückendes Wasser z.B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen sind.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne).

#### Schutz vor Starkregen

Auf dem westlich der L260 gelegenen Grundstück ist eine Abflussmöglichkeit zum Wangener Bach zu gewährleisten.

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

### Pflanzgebot 1: Pflanzung von Hecken

Auf der nordöstlichen Böschung des Lärmschutzwalles ist auf der mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche eine Feldhecke mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

#### Pflanzliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	
Gew. Pfaffen- hütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus agg.</i>

Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume können hierbei als Überhälter stehen gelassen werden. Die Maßnahme dient unter anderem der Neuentwicklung von Lebensräumen für die Goldammer und ist 2 Jahre vor Beginn der Bebauung der Baugrundstücke durchzuführen.

### Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks 1 gebietsheimischer mittel- bis großkroniger Baum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Eingrünung des Bauvorhabens sind auf den Grundstücken am östlichen Rand des Gelungsbereichs die Bäume im Osten des Grundstücks zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

#### Pflanzliste 2

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Obsthochstämme in Sor- ten	

### **Pflanzgebot 3: Straßenbäume an Stellplätzen**

Zusätzlich ist pro zwei Stellplätze zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit mind. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind die Bäume der Pflanzliste 3 zu verwenden.

#### Pflanzliste 3

Feldahorn	<i>Acer campestre ,Elsrijk'</i>
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides ,Cleveland'</i>
Schmalkroniger Rotahorn	<i>Acer rubrum ,Scanlon'</i>
Purpurele	<i>Alnus x spaethii</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Amerikanische Stadlinde	<i>Tilia cordata ,Greenspire'</i>
Amerikanische Stadlinde	<i>Tilia cordata ,Rancho'</i>
Krimlinde	<i>Tilia x euchlora</i>

### **Pflanzgebot 4: Straßenbäume**

An den gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Straßenbaum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Die Verwendung von Sorten ist möglich.

#### Pflanzliste 4

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Spaeths Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Hainbuche ,Lucas'	<i>Carpinus betulus ,Lucas'</i>
Ulme ,New Horizon'	<i>Ulmus Hybride ,New Horizon'</i>

### **Pflanzgebot 5: Straßenbäume an der L 260**

An den in im Bebauungsplan mit PFG 5 gekennzeichneten Standorten ist jeweils eine Hänge-Birke mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen (Pflanzliste 5). Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können im Rahmen der Erschließungsplanung verschoben werden.

#### Pflanzliste 5

Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
-------------	-----------------------

Bei allen Pflanzgeboten haben ungeschützte unterirdische Leitungen einen Abstand zu den Baumstandorten von mindestens 2,5 m zum Baummittelpunkt einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

**Pflanzbindung 1: Dauerhafter Erhalt und Pflege des Streuobstbestandes**

Der mit PFB1 gekennzeichnete Streuobstbestand östlich der L 260 sowie nördlich des Baugrundstücks 42 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Entlastungsschnitte so lange wie möglich im Bestand zu halten und wenn möglich als stehendes Totholz zu belassen. Abgegangene Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Lücken im Bestand sind durch ergänzende Neupflanzungen von Obstbäumen zu schließen. Der Unterwuchs ist 2-3-mal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen.

**Pflanzbindung 2: Möglicher Erhalt und Pflege des Streuobstbestandes**

Die Streuobstbäume auf der mit PFB2 gekennzeichneten Fläche westlich der L 260 auf Flst. 171 sind sofern möglich zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Bäume innerhalb des Baugrundstücks, die nicht erhalten werden können, sind in doppelter Anzahl auf dem Baugrundstück oder im Bereich der zu haltenden Streuobstwiese PFB 1 nachzupflanzen.

**Pflanzbindung 3,4 und 5: Erhalt von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan mit PFB 3 (Linde), PFB 4 (Hänge-Birke) und PFB 5 (Streuobstbäume) gekennzeichneten Bäume sind langfristig zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dies beinhaltet einen Stamm- und Wurzelschutz für die Dauer der Bauarbeiten. Des Weiteren ist der Boden im Kronenbereich der Bäume dauerhaft, insbesondere aber während der Bauarbeiten, vor Verdichtungen zu schützen. Im Kronenbereich ist das Lagern von Materialien untersagt.

Die zu haltenden Bäume sind bei Bedarf durch fachgerechte Schnitte möglichst lange zu erhalten und, sofern die Standsicherheit gewährleistet ist, auch als stehendes Totholz am Standort zu belassen. Abgängige Bäume sind durch gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen.

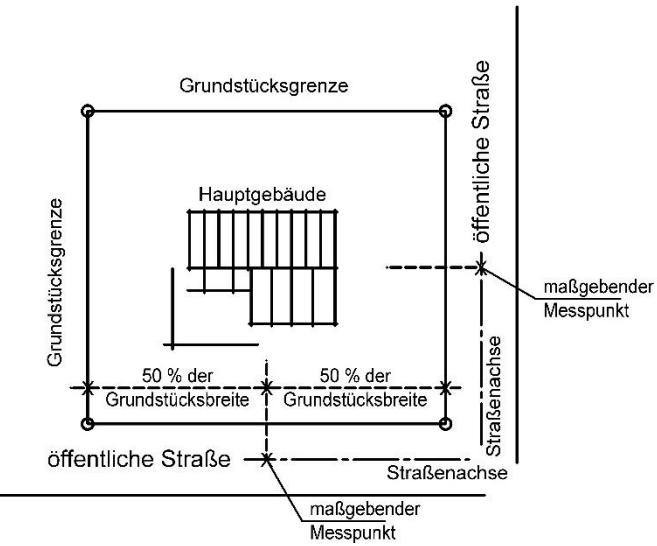
### 1.18 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,6 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. (Die Straßenhöhe sind im DHHN 12 ange schrieben)

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Eine abweichende EFH kann für die Bauplätze, die in der „Überflutungsfläche bei HQ extrem“/ „Geschützten Bereich bei HQ100“ liegen zugelassen werden, um hochwasserangepasstes Bauen zu ermöglichen. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Gelände verlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.



## 2. Hinweise

### 2.1 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.

### 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.

### 2.3 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, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen 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 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 umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### 2.5 Hochwasserangepasstes Bauen

Teile des Plangebietes befinden sich in der „Überflutungsfläche bei HQ extrem“/ „Geschützten Bereich bei HQ100“-Bereich des Gewässers I. Ordnung Iller. Innerhalb dieses Bereichs sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten sind zu beachten.

Damit eine ausreichende Hochwassersicherheit gewährleistet ist, sollte die EFH-Höhe von Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches mindestens der HQExtrem-Wasserspiegel-lage entsprechen. Bauliche Anlagen unterhalb dieser Wasserspiegellage sind

entsprechend hochwassersicher zu errichten. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger müssen vermieden werden.

Weitere Informationen zum Hochwasserangepassten Bauen sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) einzusehen.

## **2.6 Bodengutachten/ Grundwasserstände/ Unterkellerung/**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in der Talaue sind, Kellerräume wasserdicht als „Weiße Wanne“ auszuführen. (siehe Festsetzung Kellerräume / Untergeschosse / Weiße Wanne). Auf das Bodengutachten Nr. 21145 zur Erschließung der Neubaugebietes „Wangen Nord“ vom 16.04.2021 wird hingewiesen. (Anlage der Begründung)

## **2.7 Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Wochenu des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe und des Zweckverbandes Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten.“ Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind nicht zulässig. Nach Einzelfallprüfung können Erdwärmesonden zugelassen werden. Zuständig für die Prüfung und ggf. die Genehmigung im Rahmen einer erforderlichen Erlaubnis ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## **2.8 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf dem westlich der L260 gelegenen Grundstück ist eine Abflussmöglichkeit zum Wanger Bach zu gewährleisten.

Auf den östlich der L260 gelegenen Grundstücke wird das Oberflächenwasser aus Starkregenereignisse in den östlich der Bebauung gelegenen Versickerungsstreifen geführt.

## **2.9 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.

## **2.10 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 Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei

stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:  
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

## 2.11 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser kann zur Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen werden. Der Überlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Zisternen zur Gartenbewässerung sind gegenüber der Gemeinde Illerrieden anzeigenpflichtig. Die Nutzung von Zisternenwasser als Brauchwasser wird nicht empfohlen. Wird dennoch eine derartige Nutzung angestrebt, so bedarf diese der Erlaubnis der Gemeinde Illerrieden.

## 2.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Es wurde das Bodengutachten Nr. 21145 (Schirmer) zur Erschließung der Neubaugebietes „Wangen Nord“ erstellt. (Anlage 3 der Begrünung)

## 2.13 Kellergeschosse

Sollten im Kellergeschoß Räume angeordnet werden, muss das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage über die Rückstauebene in den Schmutzwasserkanal gepumpt werden.

Rückstauverschlüsse dürfen nur verwendet werden wenn (Es müssen alle Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein, damit der Einsatz eines Rückstauverschlusses zulässig ist):

- Gefälle zum Kanal besteht;
- die Räume von untergeordneter Nutzung sind, d. h., dass keine wesentlichen Sachwerte oder die Gesundheit der Bewohner bei Überflutung der Räume beeinträchtigt werden;
- der Benutzerkreis klein ist und diesem ein WC oberhalb der Rückstauebene zur Verfügung steht und
- bei Rückstau auf die Benutzung der Ablaufstelle verzichtet werden kann.

## 2.14 Artenschutz

Es wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Die dort vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten.

Die „Maßnahme 1 – Zeitbeschränkungen für Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung“ des Umweltberichts mit Grünordnungsplan sieht folgendes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) vor:

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

## 2.15 Freihalten von Flächen entlang des Wangener Bachs

Entlang des Wangener Bachs wird ein 5 bis 10 m breiter Streifen für eine naturnahe Gestaltung des Wangener Bachs von sonstigen Maßnahmen freigehalten. Auf dieser Fläche können Uferaufweiterungen sowie die Entwicklung einer naturnahen Gewässerbegleitvegetation vorgesehen werden. Im Zuge der Maßnahme erfolgt auch der Ausbau der

Sohlschalen. Bis zur Umsetzung der Umgestaltung ist die Fläche als Grünland zu bewirtschaften.

Die Umsetzung des Retentionsausgleichs (s. Ziff. 1.14) in diesem Bereich ist zulässig. Der Retentionsausgleich kann mit der Umgestaltung des Baches kombiniert werden.

### **3. Empfehlungen**

#### **3.1 Kleintierschutz- Einfriedigungen**

Zum Schutz von Kleintieren sollen tote Einfriedigungen aus Holz-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Die Einzäunung soll ohne Sockel ausgeführt werden.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Wangen Nord"

#### Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen

#### **Alb-Donau-Kreis**

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

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

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten 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) LBO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Die Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt geregelt:

#### **Baugebiet WA 1:**

<u>Bei einer Traufhöhe bis 4,50 m:</u>	26° bis 45°
<u>Bei einer Traufhöhe zwischen 4,50 m und 6,50 m:</u>	6° bis 25°
<u>Bei GH max. 6,80 m</u>	0° bis 5°

#### **Baugebiet WA 2, MI:**

<u>Maximale Traufhöhe bis 6,50 m:</u>	20° bis 45°
<u>Bei Staffeldachgeschoss</u>	0° bis 25°

#### **Baugebiet WA 3:**

<u>Maximale Traufhöhe bis 6,50 m: (GD)</u>	6° bis 45°
<u>Bei GH max. 6,80 m (FD)</u>	0° bis 5°

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind nur als begrünte Dächer zulässig. (vgl. Maßnahme 11: Dachbegrünung)

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

## 2. Dachaufbauten (§ 74 (1) LBO)

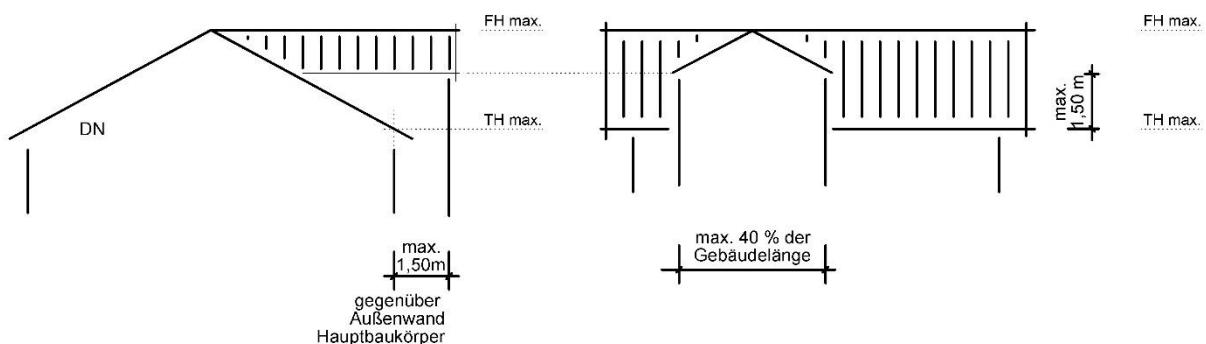
Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen.

Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

## 3. Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



## 4. Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter roter bis rotbrauner, grauer bis schiefergrauer Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

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

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auch aufgeständert zu erstellen.

Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

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

An Dachaufbauten und untergeordneten Dächern am Hauptdach kann nicht reflektierendes Metallblech verwendet werden.

## 5. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) LBO)

Der Hellbezugswert von Außenanstrichen (Wert der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird) darf 75 % nicht überschreiten.

## 6. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen) (§ 74 (1) LBO)

Die Farbe von Empfangsanlagen ist dem baulichen Hintergrund (je nach Montageort: Wand- bzw. Dachfarbe) anzupassen.

## 7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 260 ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen.

Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 260 sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 260 und den künftigen Gebäuden sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, zulässig. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. unzulässig.

## 8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Nicht zulässig sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen.

Mauern sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für lebende Einfriedungen.

Mit allen Einfriedungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

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

## 9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

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

Abgrabungen und Stützmauern sind bis höchstens 1,0 m zulässig.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv unumgänglich sind.

## 11. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum vor der Garage nicht angerechnet werden.

## 12. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Quer- und Zwerchgiebel
4. Dachdeckung
5. Äußere Gestaltung der Gebäude
6. Äußere Gestaltung der Gebäude (Antennen)
7. Werbeanlagen
8. Einfriedungen
9. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
10. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
11. Stellplätze

Reutlingen, den 25.09.2024

Illerrieden, den 25.09.2024

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

Jens Kaiser  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan "Wangen Nord"

und

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Wangen Nord"

Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Wangen

Alb-Donau-Kreis

#### Aufstellungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

01.06.2022

10.06.2022

20.06.2022- 20.07.2022

20.06.2022- 20.07.2022

#### Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

13.03.2024

22.03.2024

26.03.2024 – 26.04.2024

26.03.2024 – 26.04.2024

#### Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

25.09.2024

Ausgefertigt:

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

Illerrieden, den

26.09.2024

Bürgermeister Jens Kaiser

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlass Nr. abgeschlossen.

\_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung

\_\_\_\_\_

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Illerrieden, den

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Jens Kaiser