

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
"Steinweg"  
in Öllingen**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

- 1.1 Bauliche Nutzung  
Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- 1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
WA 1 (Allgemeines Wohngebiet)  
WA 2 (Allgemeines Wohngebiet)  
WA 3 (Allgemeines Wohngebiet)

Nicht zulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-	II
WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-	II
WA 3	0,5	-	II

- 1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes.  
Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.
- 1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
- WA 1: offen (zulässig sind nur Einzelhäuser)  
- WA 2: offen (zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser)  
- WA 3: offen
- 1.6 Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse
- 1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Pro Gebäude sind im WA 1 und WA 2 max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die zulässige Zahl der Wohneinheiten (max. 3 Wohnungen) auf die jeweilige Doppelhaushälfte.
- 1.8 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
Private Zufahrtbereiche entlang des Steinwegs, die über die öffentlichen Parkplätze erfolgen, dürfen zusammenhängend nicht mehr als 6,00 m Breite betragen.
- 1.9 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.10 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).  
Die Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen. Die zu pflanzenden Arten sind in der Anlage zum Bebauungsplan „Steinweg“ aufgelistet. Die Ausführungshinweise und die Vorgaben zu Pflege und Erhalt sind zu beachten.

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1)

An den mit PFG 1 markierten Stellen ist je 1 mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. In begründeten Fällen können die Pflanzstandorte parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumarten sind nach Pflanzliste zu wählen. Die Pflanzflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut gemäß Pflanzliste anzusäen. Die Vorgaben für die Ausführung und die Mindestqualitäten bei der Pflanzung sind zu beachten.

#### Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Im südwestlichen Bereich ist eine Retentionsfläche anzulegen. Der Grund des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Hochstaudenmischung anzusäen, sowie die Böschungsbereiche als Magerrasen. Um das Regenrückhaltebecken herum sind einzelne Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten, sowie das Saatgut, sind nach Pflanzliste zu wählen. Die Vorgaben für die Ausführung und die Mindestqualitäten bei der Pflanzung sind zu beachten.

### Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind zu humusieren und mit Grün- und Blühpflanzen zu bepflanzen.

- 1.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Steinweg“**

### **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 ff).

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und First- bzw. Dachoberkante) beträgt 10,00 m.
- 2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder am Hochpunkt gegeneinander (max. 1,50 m) versetzt gebaute Pultdächer mit einer Dachneigung von 20°-40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Hier sind auch Flachdächer zugelassen. Es wird jedoch empfohlen, diese extensiv zu begrünen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten (Hausgrund), soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig.
- 2.3 Dacheindeckungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot, rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Beschichtete Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) werden zugelassen.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- 2.5 Stützmauern  
sind zulässig bis max. 1,50 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 80 cm einhalten.
- 2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten. Künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- 2.7 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Öffnungsanteil muß mindestens 25 % betragen.

- 2.8 Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muß. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden. Der Überlauf kann entweder an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu achten.
- 2.9 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)  
Je Wohnung sind mindestens 2 notwendige Stellplätze nachzuweisen

### **3.0 Hinweise**

- 3.1 Denkmalschutz  
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Landesamt für Denkmalpflege ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).
- 3.2 Grundwasserschutz  
Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“ vom 16.04.2015.
- 3.3 Drainagewasser  
darf gemäß Abwassersatzung weder an den Schmutzwasserkanal noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 3.4 Zisternen  
Der Bau von Zisternen wird dringend empfohlen.
- 3.5 Immissionsschutz  
Bezüglich der Errichtung bzw. Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI – Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.
- 3.6 Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Falls Boden auf andere Grundstücke im Außenbereich aufgebracht werden soll, ist ab einer Auftragsfläche von 500 m<sup>2</sup> und in Schutzgebieten eine gesonderte Genehmigung, in allen anderen Fällen eine Anzeige erforderlich. Den entsprechenden Vordruck und nähere Hinweise sind unter <http://www.alb-donau-kreis.de/umwelt/naturschutz>, Stichwort „Auffüllungen“ abrufbar.

- 3.7 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
- 3.8 Geruchsmissionsschutz  
Innerhalb des Plangebiets kommt der Wohnbebauung am Rande zu den dort im Außenbereich privilegiert angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben nur ein eingeschränkter Schutz gegenüber Geruchsmissionen zugute. Es besteht daher die verminderte Schutzbedürftigkeit gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen. Bei einer zukünftigen Bewertung der Geruchsmissionen ist zu berücksichtigen, dass Öllingen historisch betrachtet durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Betriebe charakterisiert ist. Geruchsmissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung können daher als ortsüblich angesehen werden.

Verwaltungsverband Langenau  
Langenau, den 19.07.2019

Ingenieurbüro Helmut Kolb  
Steinheim, den 09.03.2021

  
.....  
Helmut Kolb



### Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB	vom 10.09.2019
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am 20.09.2019
Beschluss über den Entwurf (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am 10.09.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	vom 30.09.19 bis 11.10.19
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 16.09.19 bis 25.10.19
Beschluss über den überarbeiteten Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am 05.05.2020
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am 23.07.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 03.08.20 bis 04.09.20
Zur Vorstellung der Einsprüche zum Bebauungsplan erfolgte eine Informationsveranstaltung	am 03.11.2020
Beschluss über die Einsprüche zum Bebauungsplan	am 17.11.2020
Beschluss über den überarbeiteten Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am 08.12.2020
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt	am 17.12.2020
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	vom 07.01.21 bis 15.02.21
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom 09.03.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom 09.03.2021
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am 09.07.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt	am 09.07.2021
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am 09.07.2021

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.03.2021 als Satzungen beschlossen wurden.

Öllingen, den 09.07.2021



.....  
(Georg Göggelmann)  
Bürgermeister

## **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 09.03.2021 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Öllingen, den 09.07.2021

.....  
(Georg Göggelmann)  
Bürgermeister