



Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

„Gernäcker Nord III“

Vorentwurf: 23.09.2026

Gefertigt: Ulm, 23.09.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Weidenstetten, 23.09.2026 Gemeinde Weidenstetten
Ausfertigungsvermerk Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx überein. Durch den Ausfertigungsvermerk wird bezeugt, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften den Beschlüssen des Gemeinderates entsprechen. Ausgefertigt: Bürgermeister Frank, Bürgermeisteramt Weidenstetten	

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO).....	6
2.1.1.	Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO.....	6
2.1.2.	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)	7
2.1.2.1.	Dörfliches Wohngebiet (MDW1 und MDW2) im Sinne von § 5a BauNVO.	7
2.1.2.2.	Dörfliches Wohngebiet (MDW1e und MDW2e) im Sinne von § 5a BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB	7
2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)	7
2.2.1.	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	7
2.2.2.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)	7
2.2.3.	Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO).....	8
2.3.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	8
2.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	8
2.4.1.	Baugrenze.....	8
2.4.2.	Regelungen für bauliche Anlagen.....	8
2.4.2.1.	Garagen und überdachte Stellplätze	8
2.4.2.2.	Nebenanlagen.....	8
2.4.2.3.	Untergeordnete Bauteile und Vorbauten	8
2.5.	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	9
2.6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	9
2.7.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	9
2.8.	Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)	9
2.9.	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)	9
2.10.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
2.10.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	9
2.10.2.	Straßenausstattung	9
2.10.3.	Öffentliche Parkplätze	9
2.11.	Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	10
2.12.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10

2.13.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
2.13.1.	Öffentliche Grünflächen.....	10
2.14.	Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	10
2.14.1.	Entwässerung	10
2.14.1.1.	Niederschlagswasser	10
2.14.1.2.	Schmutzwasser.....	10
2.14.2.	Maßnahmen Artenschutz	11
2.14.2.1.	Vermeidungsmaßnahmen	11
2.15.	Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	11
2.16.	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	11
2.16.1.	PFG 1: Pflanzgebot „öffentliche Straßenbäume“	11
2.16.2.	PFG 2: Pflanzgebot „Hecke“	12
2.16.3.	PFG 3: Pflanzgebot „Bäume“	13
2.16.4.	PFG 4: Pflanzgebot „Wiese“	13
3.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.....	14
3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	14
3.1.1.	Farbgebung und Materialien.....	14
3.1.2.	Dachdeckung	14
3.1.3.	Dachform und Dachneigung.....	14
3.1.4.	Dachaufbauten, Vorbauten und Quergiebel	14
3.1.5.	Sonnenkollektoren	15
3.2.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	15
3.2.1.	Bodenbeläge.....	15
3.2.2.	Einfriedungen, Stützmauern	15
3.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
3.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterial.....	15
3.3.	Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).....	15
3.4.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	15
3.5.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	16
3.5.1.	Einzelhäuser	16
3.5.2.	Geschosswohnungsbau	16
4.	Ordnungswidrigkeiten	16

5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	17
5.1.	Archäologische Funde.....	17
5.2.	Altlasten	17
5.3.	Landwirtschaftliche Immissionen	17
5.4.	Empfehlungen zum Lärmschutz	17
5.5.	Schutz vor Starkregen.....	17
5.6.	Beleuchtungsanlagen.....	17
5.6.1.	Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen	18
5.7.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	18
6.	Verfahrensvermerke.....	19

Tabellen

Tabelle 1: Straßenbäume	11
Tabelle 2: Pflanzliste Sträucher.....	12
Tabelle 3: Pflanzliste Bäume	13

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m. W. v. 29.07.2026

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m. W. v. 28.02.2026

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m. W. v. 28.02.2026

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

Zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2. Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2.1.2.1. Dörfliches Wohngebiet (MDW1 und MDW2) im Sinne von § 5a BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Anlagen für die gewerbliche Tierhaltung.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Unzulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2.2. Dörfliches Wohngebiet (MDW1e und MDW2e) im Sinne von § 5a BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Das unter Nr. 2.1.2.1 festgesetzte dörfliche Wohngebiet wird dahingehend beschränkt, dass auf dieser Fläche keine Wohnnutzung sowie dauerhaft Arbeitsplätze zulässig sind, solange die Geruchsstundenhäufigkeiten mehr als 15 % der Jahresstunden betragen.

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

2.2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3. Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1. Baugrenze

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2. Regelungen für bauliche Anlagen

Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4.2.1. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.2.3. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO wird bei der Ermittlung der zulässigen Wandfläche und Wandhöhe an zulässigen Grenzgaragen die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus nicht angerechnet. Diese gilt nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie. Bezugspunkt für das Höhenniveau ist der Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Oberkante des Randsteines.

2.6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Baufeld WA und MDW 1

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit.

Baufeld MDW 2

Max. 8 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit.

2.8. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus/der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Wird die EFH-R unterschritten, darf die Gebäudehöhe nicht um den unterschrittenen Wert erhöht werden.

2.9. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.10.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.10.2. Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.10.3. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.11. Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind zu Gunsten der Gemeinde Weidenstetten für die Entwässerungs- und Wasserleitungen von der Bebauung freizuhalten.

2.13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.13.1. Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 +3 +4 anzupflanzen.

2.14. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

2.14.1. Entwässerung

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.14.1.1. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuführen und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.14.1.2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brunnengasse bzw. in den Hieronymus-Emser-Weg eingeleitet.

2.14.2. Maßnahmen Artenschutz

2.14.2.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Der Meisenkasten im Birnbaum ist im Falle einer Rodung zwischen Oktober und Februar abzuhängen und an einen alternativen Standort im näheren Umfeld wieder aufzuhängen.
- Es sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) sowie eine angemessene Bepflanzung zum Schutz der Insekten festzusetzen.
- Die befestigten Flächen sind auf das nutzungsbedingte Minimum zu beschränken
- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere sollte gewährleistet werden (Sockellos, bodennaher Freiraum).
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z. B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen

2.15. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen sind, werden in vollem Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Zugeordnet wird dem Bebauungsplan „...“ die Maßnahme „...“ auf Flurstück ..., Gemarkung... .

2.16. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.16.1. PFG 1: Pflanzgebot „öffentliche Straßenbäume“

Die in der Planzeichnung mit pfg 1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit Bäumen der Pflanzliste Tabelle 1 und Tabelle 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tabelle 1: Straßenbäume

Bäume	
Ahorn „Herbst-Flammen“	Acer freemanii „Autumn Blaze“
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Stieleiche	Quercus pedunculata

2.16.2. PFG 2: Pflanzgebot „Hecke“

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zur freien Feldflur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Als Sichtschutzeingrünung eignen sich insbesondere Gemeiner Liguster, Hainbuche und Rotbuche, diese Gehölze behalten ihre Blätter weitestgehend über den Winter.

Tabelle 2: Pflanzliste Sträucher

Straucharten	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Qualität:

2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung:

Sträucher sind als einreihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.16.3. PFG 3: Pflanzgebot „Bäume“

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Tabelle 3 zu pflanzen.

Tabelle 3: Pflanzliste Bäume

Bäume	
Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildapfel	Malus sylvester
Wildbirne	Pyrus communis

Qualität:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Ausführung:

Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.16.4. PFG 4: Pflanzgebot „Wiese“

Die in der Planzeichnung mit pfg 4 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut für den Produktionsraum 7 „Deutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsland 13 „Schwäbische Alb“ anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu bepflanzen.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1. Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

3.1.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder schwarzes Material zu verwenden. Des Weiteren sind Indach- und Aufdachanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie begrünte Dächer zugelassen. An untergeordneten Dachflächen sind auch Glasflächen (z. B. Wintergarten) oder beschichtete Metalle (Gauben, Eingangsüberdachungen etc.) zulässig.

3.1.3. Dachform und Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan.

Der First ist bei den Dachformen Satteldach, Walmdach und versetzten Pultdach mittig anzuordnen.

Bei den Dachformen Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach müssen die Dächer auf den jeweils gegenüberliegenden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

Tonnendächer sind nicht zulässig.

An Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (Substrathöhe mind. 10 cm) begrünt werden. Davon ausgenommen sind Flachdachflächen, die als Terrassen oder als Zugangsflächen genutzt werden.

3.1.4. Dachaufbauten, Vorbauten und Quergiebel

Quergiebel bzw. Vorbauten sind zulässig, sofern der Querbau bzw. der Vorbau nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortritt und nicht breiter als 50 % der Hauptgebäudelänge ist. Der Quergiebel bzw. Vorbau darf den First des Hauptgebäudes nicht überragen.

Die Länge der Dachaufbauten und -öffnungen darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 0,75 m unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden.

3.1.5. Sonnenkollektoren

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung, als Dach- eindeckung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

3.2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1. Bodenbeläge

Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

3.2.2. Einfriedungen, Stützmauern

Tote Einfriedungen sind nur als Zäune zulässig. Entlang den öffentlichen Flächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Flächen zugelassen.

Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Stützmauern sind zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Die Bepflanzung ist so vorzunehmen und zu pflegen, dass der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen eingehalten wird.

3.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der Baugrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem eigenen Grundstück bis höchstens 1,00 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

3.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.5.1. Einzelhäuser

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit in einem Gebäude mit maximal 3 Wohneinheiten 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen. Je weitere Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zusätzlich 1,0 Stellplätze herzustellen. Der Stauraum vor Garagenzufahrten ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

3.5.2. Geschosswohnungsbau

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit in einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten geeignete Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Wohnfläche der Wohnung bis 50 m ²	=	1,00 Stellplätze
Wohnfläche der Wohnung bis 75 m ²	=	1,50 Stellplätze
Wohnfläche der Wohnung größer 75 m ²	=	2,00 Stellplätze

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Gernäcker Nord III“ Ziffer 3.1 bis 3.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1. Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

5.2. Altlasten

Sollte bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

5.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

5.4. Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

5.5. Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

5.6. Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

5.6.1. Pflicht zur Anlage von Grünflächen auf unbebauten Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Kies- oder Schotterflächen als Ersatz für Grünflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nicht gestattet. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

5.7. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 8 a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

6. Verfahrensvermerke

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „Gernäcker Nord III“ in Weidenstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weidenstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gernäcker Nord III“ und seine Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Weidenstetten öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weidenstetten ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gernäcker Nord III“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „.....“ und seine Begründung vom im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Weidenstetten öffentlich auszulegen. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weidenstetten ortsüblich bekanntgemacht gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, welche weiteren Zugangsmöglichkeiten bestehen und Stellungnahmen bei Bedarf auch auf anderem Wege, als elektronisch, abgegeben werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gernäcker Nord III“ wurde vom ... bis .. ins Internet eingestellt. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde in der Zeit vom bis..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Weidenstetten veröffentlicht und gleichzeitig im Rathaus öffentlich ausgelegt. Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Veröffentlichungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Bebauungsplan „Gernäcker Nord III“ als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Ort wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gernäcker Nord III“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Frank, Bürgermeister

K:\Weidenstetten\NBG Gernäcker_Nord_3\Dokumente\B-Planverfahren\vorgezog. Beteiligung\BP_Gernäcker Nord III_txt.docx