

## Schriftlicher Teil (Teil B)

## VORENTWURF

### 1. Bebauungsplan „Am Osterstetter Weg“

#### Gemeinde Bernstadt, Alb-Donau-Kreis

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **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 (PlanZV)**  
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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

###### 1.1.1 Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

###### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig:

- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind.

### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende nach § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros.

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

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Planzeichnung entsprechend den abgegrenzten Teilflächen und Teilgebieten eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Es gilt die eingetragene maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

## 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### 1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)

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

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen und der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie Tiefgaragen, o.ä., sind innerhalb den mit Pflanzgeboten belegten Flächen und der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ sowie im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen nicht zulässig.

### 1.6 **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L1170 und den mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.

Stützmauern sind innerhalb der mit dem Pflanzgebot PFG 1 „Baum-Strauch-Hecken entlang Süd- und Ostgrenze“ belegten Flächen und innerhalb der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ nicht zulässig.

Oberhalb der Geländeoberfläche sind die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L1170 und den mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.

Sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO sowie Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen entlang der L1170 ist ein 9,00 m bis 14,00 m breiter Streifen insbesondere von folgenden Anlagen freizuhalten:

- Gebäude,
- Garagen,
- überdachten Stellplätzen,
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind,
- freistehenden Werbeanlagen,
- die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche nach § 14 (1a) und (2) BauNVO,
- sonstige bauliche untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO sowie
- Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 (4) BauNVO.

**1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Landesstraße L1170 die direkte Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Ausnahmen im Rahmen der Bauzeit von Einzelbauvorhaben (Baustellenzufahrt) können zugelassen werden und bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums.

**1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

**1.10 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16b BauGB)**

- wird im weiteren Verfahren verifiziert -

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers (Hangwasser bei Starkregenereignissen) ist die Geländeoberkante der Baugrundstücke parallel zur südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs um ca. 30 cm über bestehendem Gelände aufzufüllen.

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

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

**Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine ausreichend dimensionierte Mulde mit einer 30 cm durchwurzelbaren Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Es darf nur unbelastetes und gereinigtes Wasser versickert werden. Der Notüberlauf des Rückhalte- und Versickerungsbeckens ist in den Vorfluter einzuleiten.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser sind metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink unzulässig, soweit nicht eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen ist.

Verkehrs- und Hofflächen, auf denen die Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen des Grundwassers kommt, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Eine Abgrenzung dieser Flächen gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren. Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, ist entsprechend vorzubehandeln.

Niederschlagswasserbeseitigung Teilgebiet GE1

Das anfallende, nicht verunreinigte bzw. vorbehandelte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser direkt dem Rückhalte- und Versickerungsbecken zuzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung Teilgebiet GE2

Das anfallende evtl. vorbehandelte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

#### Allgemeiner Hinweis

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **Maßnahme 2 (M2): Ersatzhabitat Zauneidechse**

[...]

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

#### **Maßnahme 3 (M3): Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 12 cm) mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Überdachungen, die nicht allseitig umschlossen sind, technische Aufbauten, die nicht unterpflanzt werden können, Beleuchtungskuppeln, Dachfenster und Glasflächen, etc. sowie Attiken. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Bodenüberdeckung bündig an das bestehende Gelände anzuschließen und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Höhe der Bodenüberdeckung auf bis zu 60 cm verringert werden, wenn technische Maßnahmen zur Bewässerung fachgerecht umgesetzt werden.

#### **Maßnahme 4 (M4): Fassadenbegrünung**

[...]

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

#### **1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### **Leitungsrecht**

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung einer Regenwasserleitung.

#### **1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

#### **Pflanzgebot 1 (PFG1): Baum-Strauch-Hecken entlang Süd- und Ostgrenze**

[...]

#### **Pflanzgebot 2 (PFG2): Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück**

[...]

#### **Pflanzgebot 3 (PFG2): Strauch-Hecke entlang Westgrenze**

[...]

#### **1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

**1.15 Maßnahmen zum Ausgleich – sonstiger Geltungsbereich – (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

**1.16 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m §§ 9 (1a) BauGB und 9 (1) 20 BauGB)**

Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für die Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes ist die vorherige Umsetzung folgender Maßnahmen:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

**1.17 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die minimale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Normalhöhennull). Die minimale EFH ist für alle abgegrenzten Teilflächen des Plangebiets festgelegt. Die festgesetzte EFH darf nicht unterschritten werden.

Es gilt die eingetragene minimale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Die vorgesehene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraßen und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

## 2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 2.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG und LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### 2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. 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.

### 2.3 Altlasten

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

### 2.4 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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.

### 2.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“ zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Die Regelungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 (GBL S. 290) sind zu beachten.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

### 2.6 Erdwärme

Der Bau von Erdwärmesonden für die Gebäudebeheizung ist nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit reines Wasser verwendet wird. Erdwärmesonden sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung

sind nicht zulässig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

- 2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor nachteiligen Starkregenfolgen (§§ 5 und 37 WHG)**  
Aufgrund der Topografie kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. Nach § 5 WHG sind die Eigentümer im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser-/Starkregenfolgen zu treffen. Bspw. durch überflutungssichere Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen bzw. durch Anlage von Gebäudeöffnungen über OK Gelände.  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden darf (§ 37 WHG).
- 2.8 Klimaschutz und Klimawandelanpassung (KlimaG BW)**  
Auf die Allgemeine Verpflichtung des § 6 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) und die Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen des § 23 KlimaG BW sowie die hierauf erlassene Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzebenen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) in den jeweils aktuellen Fassungen wird hingewiesen.  
Gemäß § 13 (1) KlimaG BW sollen sich Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele geben.
- 2.9 Baufeldfreimachung**  
Notwendige Abrisse, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.



## Schriftlicher Teil (Teil B)

## VORENTWURF

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Am Osterstetter Weg“

#### Gemeinde Bernstadt, Alb-Donau-Kreis

---

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzte Dachneigungen gilt für Hauptgebäude.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind höhere Dachneigungen zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen.

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sind unzulässig.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

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

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern sind von der Attika 1,00 m abzurücken. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von der Attika verringert werden.

2. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)

#### Teilgebiet GE1

Es ist insgesamt eine Werbeanlage auf dem Dach zulässig. Die Werbeanlage auf dem Dach darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,85 m überschreiten. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage auf dem Dach ist auf 21 m<sup>2</sup> beschränkt.

Einzelne Werbeanlagen an der Gebäudefassade dürfen eine Größe von 75,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 8,00 m beschränkt, gemessen vom tatsächlichen Gelände. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Werbefläche von max. 6,00 m<sup>2</sup> aufweisen.

### Teilgebiet GE2

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig und dürfen eine Größe von 9,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 6,00 m beschränkt, gemessen vom tatsächlichen Gelände. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Werbefläche von max. 4,00 m<sup>2</sup> aufweisen.

### Allgemein

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht- / Wechsellicht- / Blicklichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

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

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m (mit Übersteigschutz) zulässig. Die Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen.

Mauern, die der Grundstückseinfriedung dienen, sind nur als Stützmauern zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Für Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Sämtliche Mauern und Stützmauern sind sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Zaunanlagen haben hinter den mit Pflanzgebot belegten Flächen und der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ zurückzubleiben.

Entlang der Wendeanlage (Straße B) ist mit Einfriedungen jeglicher Art und Bepflanzungen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Überhang).

Im Übrigen ist mit Einfriedungen jeglicher Art und Bepflanzungen von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

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

Innerhalb des Pflanzgebots PFG 1 „Baum-Strauch-Hecken entlang Süd- und Ostgrenze“ sind Aufschüttungen abzuböschern und Abgrabungen nicht zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 „Ersatzhabitat Zauneidechse“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,50 m ist ein Rücksprung zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen.

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein gebotenes Mindestmaß zu beschränken.

### **5. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 2 LBO)**

Die unbebauten und unbefestigten Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

**6. Gestaltung der befestigten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 2 LBO)**

Zufahrten, Stellplatzbereiche und Wege sowie Betriebsflächen auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt (bspw. Stellplätze für Mitarbeiter oder Kunden-PKW) sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

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

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen
4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
5. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke
6. Gestaltung der befestigten Flächen der Baugrundstücke

Reutlingen, den 12.10.2023

Bernstadt, den 12.10.2023

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

Oliver Sühning  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Bebauungsplan „Am Osterstetter Weg“,

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Am Osterstetter Weg“,

### Gemeinde Bernstadt, Alb-Donau-Kreis

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	10.05.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	02.06.2023

<b>Billigungsbeschluss</b>	12.10.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	23.10.2023 – 21.11.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	23.10.2023 – 21.11.2023

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

<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
--	--

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Bernstadt, den _____  Bürgermeister
--	---

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

Ortsübliche Bekanntmachung	_____
----------------------------	-------

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig	Bernstadt, den _____  Bürgermeister
---	---