

GEMEINDE WESTHAUSEN OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “JOSEFSKAPELLE“

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 29.09.2021
(geringfügige Ergänzungen am: 15.12.2021)

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:
Planzeichnung, Stand und Textteil, Stand
mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Westhausen, den
Markus Knoblauch, Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des
Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Amtsblatt Nr.
am:

Westhausen, den
Markus Knoblauch, Bürgermeister

Siegel



Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de

BEARBEITUNG:



INGENIEURE
a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/95494-0
info@a2plan.de
www.a2plan.de



Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

WA 1 bis WA 4:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

WA 5:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§§19 u. 20 BauNVO

Im Plangebiet ist die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

Diese beträgt:

WA 1: 0,25

WA 2 und WA 3: 0,3

WA 4 und WA 5: 0,4

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige minimale bzw. maximale Trauf-, First- und Attikahöhe der Hauptgebäude durch Planeinschrieb festgesetzt.

WA 1 und WA 2:

Minimale Firsthöhe: 6,50 m

Maximale Firsthöhe: 8,50 m

WA 3:

Maximale Firsthöhe: 4,00 m

Bei Flachdächern:

Maximale Höhe Attika: 4,00 m

WA 4 und WA 5:

Maximale Firsthöhe: 11,50 m

Maximale Traufhöhe: 7,00 m

Bei Flachdächern:

Maximale Höhe Attika: 9,70 m

Die Traufhöhe wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut** gemessen.

Die Firsthöhe wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **höchsten Punkt der Dachhaut** gemessen.

Die Höhe bei Flachdächern wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zur **Oberkante der Attika** gemessen.

Die zugelassene Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Antennen und Ähnlichem überschritten werden.

Die zugelassene Traufhöhe darf durch Gauben, Zwerchgiebel und Aufzugschachtköpfe überschritten werden.

Die zugelassene Höhe der Attika darf durch Kamine, Antennen und Ähnlichem, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Aufzugschachtköpfe um max. 0,50 m überschritten werden.

Hinweis: Siehe Anlage 1

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

Im Lageplan ist für jedes Grundstück eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Bei einer abweichenden Grundstücksteilung ist die EFH anhand der benachbarten EFH zu interpolieren.

Hinweis: Siehe Anlage 3

Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von 20 cm nach oben zulässig. Eine Abweichung nach unten ist ohne Begrenzung möglich, darf aber nur ausgeführt werden, sofern die Anschlüsse an den Öffentlichen Kanal (Rückstauenebene!), den Regenwasserkanal, die Erschließungsstraße und die zulässigen bzw. vorgeschriebenen Geländehöhen dies zulassen.

Zur Beurteilung der Höhe der baulichen Anlagen wird auch bei einer ausgeführten Abweichung von der **festgesetzten EFH** gemessen.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Für Garagen, die entlang der Nachbargrenzen errichtet werden, wird eine abweichende Bauweise festgelegt:

Garagen an der Grenze sind als Grenzbebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn ihre Wandhöhe (inkl. Stützmauer) 3,70 m und ihre Wandfläche (inkl. Stützmauer) 30 m² nicht überschreitet.

Hinweis: Siehe Anlage 2

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen und Dachvorsprüngen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten, Balkonen und Tür- oder Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m über die Baugrenze hinaustreten sowie Terrassen (ohne Größenbegrenzung), überschritten werden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Davon ausgenommen ist die Fläche, die mit dem flächenhaften Pflanzgebot Pf2 gekennzeichnet ist.

Nebenanlagen, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Mit ihnen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Für Garagen und Carports gelten gesonderte Festsetzungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 4).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise Punkt 10).

Hinweise: Siehe Anlage 2

3.4 Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von ± 5° sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO
In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a

Oberirdische PKW-Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Davon ausgenommen sind die Bereiche mit flächenhaftem Pflanzgebot Pf1 und Pf2.

Mit der Zufahrtsseite von geschlossenen Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m, mit den restlichen Seiten ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Mit Carports ist mit allen Seiten ein Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hinweis: Siehe Anlage 2

Je Baugrundstück sind maximal 6 oberirdische Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig. Alle weiteren notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Innerhalb des im Lageplan eingetragenen Garagenbaufensters sind beliebig viele oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Werden Stellplätze entlang der Straße angeordnet, muss nach jeweils 3 Stellplätzen eine unbefestigte Fläche angelegt und ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Diese Bäume dürfen auf das "Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße" angerechnet werden.

Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen, die Oberfläche ist zu begrünen. Die Höhe der Erdüberdeckung muss mind. 50 cm betragen.

Hinweis: Bei direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden privaten Stellplätzen ist auf eine ausreichende Ausfahrtstiefe zu achten. Die öffentliche Verkehrsfläche weist in einigen Bereichen eine Gesamtbreite von lediglich 3,30 m auf.

5. **Flächen die von Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreis- bzw. Erschließungsstraße gelten (bezogen auf die Mitte der auf den Knotenpunkt zuführenden Fahrspur).

6. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** § 9 (1) 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. **Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Gewässerböschung" festgesetzt.

Es sind keinerlei bauliche Anlagen (wie z.B. Gebäude oder Gebäudeteile, Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Befestigungen) zulässig.

Ausgenommen davon sind bauliche Maßnahmen zur Verdohlung des Egelsbaches.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) 20 BauGB

8.1 **Befestigte Flächen**

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Regenwasserkanal abzuleiten. Ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

8.2 **Bodenaushub**

Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

9. **Pflanzgebote**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1 **Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1**

Diese Flächen sind mit Sträuchern/Heister zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der Fläche ist zu bepflanzen. Als Pflanzraster wird 2,0 m x 2,0 m (Abstand von Pflanze zu Pflanze und Reihenabstand) festgelegt. Die Strauch-/Heisterpflanzung kann aufgelockert werden, wenn an deren Stelle Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt

werden (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung).
Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.

- 9.2 Flächenhaftes Pflanzgebot im Gewässerrandstreifen – Pf 2
Der Gewässerrandstreifen verläuft entlang des Egelsbaches ab Böschungsoberkante in einer Breite von 5 m.
Diese Fläche ist mit Sträuchern/Heister zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.
Für diese Fläche gilt die Pflanzliste in den Hinweisen verbindlich. Es sind keinerlei bauliche Anlagen oder anderweitige Nutzungen (auch keine Einfriedungen, Lagerflächen oder Stellplätze) zulässig.
- 9.3 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße
An den im Plan dargestellten Stellen (innerhalb der Verkehrsgrünflächen und den Privatgrundstücken) ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückerschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise).
- 9.4 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße sowie innerhalb der Pflanzgebote dürfen angerechnet werden (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

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

1.1 Dachform und Dachaufbauten

In den Teilbereichen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

WA 1 und WA 2:

Sattel-, Walm oder Zeltdach; Dachneigung 20° - 35°

WA 3:

Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdach; Dachneigung max. 35°
Flachdach

WA 4 und WA 5:

Sattel-, Walm oder Zeltdach; Dachneigung 20° - 35°
Flachdach

Im WA 4 und WA 5 ist bei Ausführung eines dritten Geschosses mit Flachdach, dieses als Staffelgeschoss auszuführen. Dessen Außenwände müssen auf mindestens drei Seiten um jeweils mindestens 1,0 m und auf einer Seite um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurück treten.

Mit Treppenhäusern bis 5 m Breite muss der Abstand nicht eingehalten werden.

Dachterrassen oberhalb des dritten Geschosses sind nicht zulässig.

Garagen, freistehende Nebengebäude sowie Gauben auf den Dächern der Hauptgebäude sind im gesamten Geltungsbereich mit Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdächern zulässig.

Gauben und Zwerchgiebel sind bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zum First von 1,00 m einzuhalten. Die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln darf je Hausseite 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.
Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländemodellierung (siehe Zeichnung Anlage)
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens $\pm 1,00$ m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, im Bereich der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

Stützmauern zur Geländeabgrabung auf dem eigenen Grundstück müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützmauern sind nur als trocken versetzte Natursteinmauern zulässig. Zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten dürfen entlang der Grenze auch Sichtbeton-Stützmauern (Ortbeton oder großformatige Fertigteile, keine Betonpflanzsteine oder ähnliches) ausgeführt werden.

Hinweis: Siehe Anlage 2

2.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind als offene Holzzäune, Hecken oder eingegrünte Drahtzäune zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststoffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Einfriedungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

Aufschüttungen und/oder Stützmauern werden auf die Höhe angerechnet.

Hinweis: Gemäß Nachbarrecht in Baden-Württemberg ist mit toten Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

3. Regenwasserrückhaltung und -ableitung § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Bauplatzwerker müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 m^3 je 100 m^2 angeschlossene Dachfläche be-

tragen muss. Begrünte Flachdächer, deren Substratstärke mind. 10 cm beträgt, werden nicht angerechnet.

Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung (0,15 l/s/100 m² Dachfläche) zu erfolgen und ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Garten gießen) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.

4. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen. Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Stellplätze einer Wohnung dürfen auch hintereinander angeordnet werden (z.B. durch Anordnung eines Stellplatzes auf der Garagenzufahrt).

5. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

2. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.

3. Hinweis zu unbekanntem Funden

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

4.1 Private Grünflächen (pfg1), Privatgrundstücke und Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen

Pflanzliste Bäume

Berg-Ahorn
Gewöhnliche Esche
Winterlinde
Spitz - Ahorn
Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogelkirsche

Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Echter Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Gravensteiner Goldparmäne Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Oberösterreichische Weinbirne Butterbirne Alexander Lukas
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapsplfume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Hedelfinger Riesenkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

4.2 Pflanzgebot entlang des Gewässerrandstreifens (pfg2)

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Korbweide	Salix viminalis
Salweide	Salix caprea
Mandelweide	Salix triandra
Echter Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

5. Hinweis auf Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des Futterholens) ist hinzunehmen.

6. Hinweise zu Lärmemissionen durch Verkehr

Südlich des Baugebietes verläuft die Dalkinger Straße (K 3319). In ca. 1,5 km in südwestlicher Richtung kreuzt die B 29 die A7 (Anschlussstelle).

Die von den Verkehrstrassen ausgehenden Emissionen wurden vom Gutachterbüro rw-bauhysik, Schwäbisch Hall untersucht und bewertet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden innerhalb der Baufenster auf einem kleinen Stück des nordwestlichsten Grundstückes in 5m Höhe nachts um 1 dB(A) und auf dem südlichsten Grundstück in 7,5 m Höhe nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Die nächtlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte fallen somit nur partiell und sehr geringfügig aus und liegen deutlich unterhalb des als gesundheitsgefährdend geltenden Pegelbereiches. Das Plangebiet ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet.

Da die Geräuschbelastung an den betroffenen Fassadenseiten zur Nachtzeit über 45 dB(A) liegt, empfiehlt sich eine angepasste Grundrissgestaltung mit Orientierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin.

Liegen Elternschlaf- und Kinderzimmer an betroffenen Fassadenseiten sollten fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

Die Schallimmissionsprognose ist bei der Gemeinde einsehbar.

7. Hinweise zu Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmemissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Während der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

8. Hinweis zu den Höhenangaben

Sämtliche Höhen beziehen sich auf das neue System über NN.

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Zur Erstellung der Bauanträge ist vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Büros a2 Plan Ingenieure GmbH, Westhausen übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

9. Hinweise zu Erdauffüllungen

Nach Realisierung der Verkehrsflächen ergeben sich durch Längs- und Querneigung der Straße an einigen Grundstücken Höhendifferenzen zum gewachsenen Gelände. Diese werden im Zuge der Ausführungsarbeiten an der Verkehrsanlage aufgefüllt und an das bestehende Gelände angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auffüllungen nicht tragfähig sind. Die Art und Dimensionierung der Gründung ist auf Grundlage objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 festzulegen.

10. Hinweise zu Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist.

Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Westhausen verwiesen.

11. Hinweis auf Zisternen / Brauchwasseranlagen

Das Landratsamt Ostalb, Geschäftsbereich Gesundheit weist auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen hin. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

12. Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im östlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen /-wänden zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13. Informationen zu ökologischer und energiesparender Bauweise

Die Gemeinde Westhausen hat bei der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ein besonderes Augenmerk auf klimaschützende Aspekte der zukünftigen Bebauung gelegt. So wurden z.B. die Anordnung und der Zuschnitt der Grundstücke und Baufenster so gewählt, dass sich die einzelnen Gebäude im Winter möglichst wenig gegenseitig verschatten.

Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ermöglichen den Bau von mehreren Vollgeschossen und schließen eingeschossige Bungalows mit hohem Flächenverbrauch aus.

Die verbindliche Ausrichtung der Längsseite der Gebäude in Ost-West-Richtung fördert sowohl die aktive Sonnenenergienutzung mit Kollektoren oder Photovoltaik auf dem Dach, als auch die passive Sonnenenergienutzung durch direkten Energieeintrag über verglaste Fassadenanteile.

Eine Bebauung, die mit einer kompakten energiesparenden Außenhülle und einer Ausführung mit ökologischen und recyclefähigen Baumaterialien erstellt wird, der Verzicht auf fossile Energieträger bei der Wärmeerzeugung sowie eine naturnahe Gartengestaltung, leisten einen Beitrag zum Klimaschutz, der uns alle betrifft und unseren Kindern eine lebenswerte Zukunft ermöglicht.

Die Gemeinde Westhausen hat sich entschieden, keine verbindlichen Vorgaben zu Baumaterialien, Energieerzeugung oder Bepflanzung festzulegen. Sie bittet aber darum, bei der baulichen Umsetzung der Gebäude die genannten klimaschützenden Aspekte in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Individuelle Beratung zu diesen Themen erhalten Sie bei vielen Architekten, Landschaftsarchitekten und Energieberatern.

Aber auch im Internet stehen vielfältige Informationen zur Verfügung. Eine Auswahl unabhängiger und kompetenter Beratungsstellen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Westhausen unter:

www.westhausen.de/klimaschutz/neubau-sanierung