

GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS ORTSTEIL FRANKENREUTE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “BÄUMLESFELD“

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 19.02.2020

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

bloss
architektur

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2017 (BGBl. I S. 1509, 1510)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§19 u. 20 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §18 BauNVO

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 7,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH). (Siehe Punkt 2.4)

Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird mit $\pm 0,00$ m bis + 0,30 m gegenüber der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße festgesetzt. Maßgeblich ist die Straßenhöhe im Eingangsbereich. Auf die Beachtung der Rückstauenebene wird hingewiesen.

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 für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind weder baurechtlich genehmigungspflichtige noch verfahrensfreie Gebäude und Gebäudeteile zugelassen.

In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, wie Garten- und Gewächshäuser bis max. 40 cbm umbauten Raum, zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

Die Abstandsvorschriften nach § 6 LBO sind einzuhalten.

3.4 Stellung baulicher Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

4. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. 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.

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

§ 9 (1) 20 BauGB

6.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

6.2 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.

7. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückserschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), geringfügig verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise).

7.2 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

An den im Plan dargestellten Stellen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße werden nicht angerechnet (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung). Die Baumstandorte können geringfügig verschoben werden.

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

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 Artikel 1 der Verordnung vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 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

Für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 38° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Für Dächer unter 18° ist Blechdachdeckung und Dachbegrünung zulässig.

Anlagen 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.

Bei Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu 0,50 m zulässig.

Bei Abgrabungen im Bereich der Grundstücksgrenzen darf ein Böschungswinkel von 1:2 (27°) ab Grundstücksgrenze nicht überschritten werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen und im Bereich des einzuhaltenden Böschungswinkels sind für Abgrabungen nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgartenbereiche zwischen Baufenster und Straße sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflasterungen, Stein- oder Schotterflächen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagenzufahrten, Stellplätze und Zuwege.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen als Zäune oder einreihige Hecken erstellt werden. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgesezter Bepflanzung zulässig.

Die Einfriedigungen 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 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

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 betragen muss. Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung ($0,15 \text{ l/s/100 m}^2$ Dachfläche) zu erfolgen und ist an den Mischwasserkanal 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, Garagen- /Carportzufahrten** § 74 (2) LBO

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

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Auf dieser Fläche dürfen erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden.

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 zu Lärmemissionen der Bahn

Südlich des Baugebietes verläuft in ca. 80m Entfernung die Bahnlinie Aalen – Bopfingen. Die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen wurden vom Gutachterbüro rw-bauhysik, Schwäbisch Hall untersucht und bewertet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Das Gutachterbüro schreibt hierzu:

Aktive Schallschutzvorkehrungen (Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls) sind aufgrund der geringen Pegelüberschreitung und der örtlichen Gegebenheiten aus gutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig.

Auch passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden innerhalb des Plangebiets (Einbau von Schallschutzfenstern) sind aus gut-

achterlicher Sicht nicht erforderlich, da die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 [8] für die im Plangebiet vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel bereits durch heute übliche Bauweisen bzw. verwendete Bauteile erfüllt werden.

Da die Geräuschbelastung im Plangebiet zur Nachtzeit über 45 dB(A) liegt, sollten jedoch in Elternschlaf- und Kinderzimmern 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 Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Gemeinde einzusehen.

5. Hinweis auf Freiflächengestaltung

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

5.1 Private Grünflächen, Privatgrundstücke und Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraßen

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Frühe von Trévoux
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Braune Leberkirsche Dolls Langstieler Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

6. 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.

7. Hinweis auf Zisternen / Brauchwasseranlagen

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.

8. Hinweise zu Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist. Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Bodengrunduntersuchung nachzuweisen.

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