

GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“AM REICHENBACH - 2. ÄNDERUNG“

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 21.11.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 30.01.2019

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:
Planzeichnung, Stand 24.05.2017 und Textteil, Stand 21.11.2018
mit dem am 30.01.2019 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

a2Plan
INGENIEURE

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

bloss
architektur

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



Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363/919794
landschaftsarchitekt.walter@web.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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. § 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig

1.2 Grünfläche § 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Geländemodellierungen für die Ausbildung der Retentionsflächen und der Renaturierung des Reichenbachs.

1.2.2 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Kinderspielplatz -

Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen sowie Geländemodellierungen für die Ausbildung der Retentionsfläche, sind zulässig.

1.2.3 private Grünfläche

Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ)
gemäß §19 und 20 BauNVO

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

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

3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Für Garagen, die entlang einer Nachbargrenze auf einer Stützmauer errichtet werden, wird folgende abweichende Bauweise festgelegt:

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

4. Zahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb.

5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage § 9 (1), (3) BauGB

5.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 7,80 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH)

oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses

5.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (3) BauGB

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von ± 20 cm zulässig. Eine Abweichung nach unten darf aber nur ausgeführt werden, sofern die Anschlüsse an den Öffentlichen Kanal, den Regenwasserkanal, die Erschließungsstraße und die zulässigen bzw. vorgeschriebenen Geländehöhen dies zulassen.

Bei einer abweichenden Grundstücksteilung ist die EFH anhand der benachbarten EFH zu interpolieren.

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen § 1a (2) u. § 9 (1) BauGB , §18 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1 m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,50 m zulässig. Entlang einer Grenzgarage und ihrer Zufahrt sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu 0,70 m zulässig.

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

WA1: je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Hausteil maximal 1 Wohnung.

WA2: je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen, bei Doppelhäusern je Hausteil maximal 4 Wohnungen.

7. 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.

8. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

8.1 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 (6) BauNVO

Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

8.2 Sonstige Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind weder baurechtlich genehmigungspflichtige noch verkehrsfreie Gebäude und Gebäudeteile zugelassen. Einfriedigungen (siehe "Örtliche Bauvorschriften", Ziffer 2) sind hiervon ausgenommen.

9. Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB

9.1 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen (innerhalb der Verkehrsgrünflächen und den Privatgrundstücken) ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückserschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze), geringfügig verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 9).

9.2 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist 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, Ziffer 9).

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

10.1 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.

10.2 Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen (siehe "Örtliche Bauvorschriften", Ziffer 3) zu sammeln und zu nutzen. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

10.3 Bodenaushub

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

10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Maßnahmeflächen wird der Reichenbach in einem Teilabschnitt renaturiert. Die Art der Mäandrierung und der Gewässerquerschnitt orientieren sich am historischen Verlauf des Reichenbaches. An der Grenze zu den privaten Grundstücken wird ein ca. 0,5 m hoher Wall als Abgrenzung erstellt. Die Fläche dazwischen wird als extensives Grünland (siehe Punkt 10.5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot Pf 1) angelegt.

10.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.5.1 Öffentliche Grünflächen

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Innerhalb dieser Flächen sind naturnahe Wiesenflächen zu gestalten zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind als Wildkrautflächen anzulegen und extensiv zu pflegen (siehe Hinweise, Ziffer 9).

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 2

Innerhalb dieser Flächen (Kinderspielplatz und Spielwiese) ist ein robuster Gebrauchsrasen/Spielrasen (RSM 2.3) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. An geeigneten Stellen sind jeweils mindestens 3 Sträucher in Gruppen zu pflanzen (siehe Hinweise, Ziffer 9).

10.5.2 Private Grünflächen

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 3

Diese Flächen sind mit Sträuchern/Heister zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Strauch-/Heisterpflanzung kann aufgelockert werden, wenn an deren Stelle Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume gepflanzt werden (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 9). Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.

10.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind vorhandene Gehölzgruppen zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

11. Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet kommt es nachts zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (1), die aber unterschiedlich hoch ausfallen. Es liegen die Lärmpegelbereiche II und III vor.

Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume (insb. Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Süd- bzw. Südwestseite). Schlafräume sollten eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erhalten.

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche des Lärmpegelbereiches III sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den drei lärmzugewandten Seiten Nord, West und Ost bzw. Nordost, Nordwest u. Südost, mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB zu errichten. Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen gemäß DIN 4109 (3) vorzusehen, wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und/oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

12. Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16 BauGB

Die Flächen für den Hochwasserschutz dienen im Falle eines Hochwassers als Retentionsraum für das angrenzende Gewässer. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine nachträglichen Veränderungen des Geländeverlaufes durch Geländeauffüllungen, -abgrabungen und Erstellung von baulichen Anlagen vorgenommen werden.

13. 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.

14. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Innerhalb der im Plan mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen bzw. leitungsgefährdenden Verrichtungen vorgenommen und Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand und die Benutzung der Anlagen sowie die weiteren Rechte der Gemeinde Westhausen erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

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 Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), durch Gesetze vom 16.07.2013 (GBl. S. 209), vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

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

1. Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

1.1 Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 38° sowie Flach- und Tonnendächer 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° und für Tonnendächer ist Blechdachdeckung und Dachbegrünung zulässig.

Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Für Einfriedigungen sind Mauern, Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke 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 § 74 (3) 2 LBO

Die Bauplatzwerker müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossene Dachfläche betragen muss. 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. Garagen-/Carpotzufahrten § 74 (2) LBO

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. Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Bau- und Kunstdenkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege

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.

2. Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Innerhalb des Planungsgebietes ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburg mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine könnten stellenweise zu Rutschungen neigen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) besteht.

3. Hinweis auf Überschwemmungsgebiet

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Reichenbaches. Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte wird das westliche Gebiet des Bebauungsplanes bei einem Hochwasser HQ10 und HQ50 teilweise, sowie bei einem HQ100 größtenteils überflutet.

Nach Absprache mit dem Landratsamt, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, ist auf Grund der Realisierung des Wohngebietes ein Retentionsvolumen von 1.400 m³ auszugleichen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Rückhalteräume/Retentionsflächen mit einem Volumen von ca. 1.300 m³ ausgebildet. Im Norden des Plangebietes sind drei Retentionsräume R1, R2 und R3 mit einem Gesamtvolumen von ca. 900 m³ vorgesehen, die durch Geländeabgrabungen von bis zu 1,10 m realisiert werden. Entlang des Reichenbaches werden weitere 400 m³ durch die Mäandrierung des Bachverlaufes und eine flächige Geländeabgrabung von ca. 0,10 m erreicht. Die restlichen 100 m³ werden an der Jagst durch einen Wehrrumbau erzielt (siehe Begründung, Ziffer 3.4).

Die Bemessung und der Nachweis des Retentionsvolumens werden in einem separaten Wasserrechtsverfahren eingereicht.

4. Hinweis auf Außengebietswasser

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es partiell zu einem breitflächigen Eintritt von Außengebietswasser von den höher liegenden Flächen außerhalb des Plangebietes kommen kann. Die einzelnen Bauvorhaben sind individuell durch entsprechende Maßnahmen (Sicherung von Bauaushub und Baugruben, Abdichtung von Kellern, Sicherung der Lichtschächte, etc.) zu sichern.

5. Hinweis auf Wasserschutzgebiet und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Werth I und II“ des GVWV Kapfenburg.

Die zu erwartenden Schutzgebietsbestimmungen für die Schutzzone III der Rechtsverordnung vom 24.02.2015 sind zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnung kann bei der Gemeindeverwaltung Westhausen eingesehen werden.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und dem Landratsamt anzuzeigen (§ 37 IV WG).

Die Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig (Grundwasserhaltung). Durch die Grundwasserhaltung dürfen Dritten keinerlei Schäden entstehen. Das bei der Wasserhaltung abzupumpende Grundwasser ist schadlos abzuleiten. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

6. Hinweis auf Baugrunduntersuchung

Die Beschaffenheit des Bodens, die hydrogeologischen Verhältnisse sowie Aussagen zur Gründung von Erschließungsstraßen sind dem geotechnischen Gutachten zur Erschließung des Baugebietes „Am Reichenbach“ vom 17.06.2015 des Ing.- Büro BFI Zeiser GmbH & Co. KG in Ellwangen zu entnehmen.

Aus dem Gutachten wird deutlich, dass die Baugrundverhältnisse durch lokale Wechsel gekennzeichnet werden.

Dadurch können in einigen Bereichen zusätzliche Maßnahmen bzw. Modifikationen bei der Gründung von Bauwerken erforderlich werden.

Weiterhin ist aus dem Gutachten ersichtlich, dass vorrangig im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes in den pleistozänen Restschottern eine schwache Grundwasserführung zu erwarten ist. Für erdberührte Wände, Boden- und Deckenplatten unterhalb des Bemessungswasserstandes kann daher eine Abdichtung gegen drückendes Wasser von außen gemäß DIN 18195-6, Abschnitt 8 erforderlich werden.

Aus den vorab genannten Gründen wird im gesamten Bereich des geplanten Baugebietes die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

Das geotechnische Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Westhausen eingesehen werden.

6.1 Hinweis auf Ausführung der Untergeschosse der Bauwerke

Das Herstellen von Ringdrainagen ist nicht zulässig.

Im Hinblick auf den maximalen Grundwasserstand und auf das Überschwemmungsgebiet wird eine wasserdichte Ausführung der Bauwerke z. B. durch eine weiße Wanne dringend empfohlen.

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 auf Pflichten der Eigentümer gemäß §126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und dem Zubehör, sowie Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, Straßennamen- und Verkehrsschilder auf seinem Grundstück zu dulden.

9. Hinweis auf Freiflächengestaltung

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

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

Maßnahmenflächen Pf 1 und Pf 2 - Wiesenmischung

Zur Anlage von Wiesenflächen sind folgende Hinweise zu beachten:

Maßnahmenflächen Pf 1	Autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsnachweis, entsprechend dem Vorgaben der Landschaftspflegerichtlinie 2-mal jährlich gemäht, Abtransport des Mähguts (Extensivgrünland)
Maßnahmenflächen Pf 2	Gebrauchsrasen Spielrasen Standard

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

10. 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.

11. Hinweis auf Geruchsmissionen 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.

12. Hinweis auf schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die Verkehrsgeräuschmissionsprognose vom 08.04.2015 der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik Schwäbisch Hall verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Westhausen eingesehen werden kann.

13. 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. Es wird den Bauherren dringend empfohlen, 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.