



GEMEINDE : WESTHAUSEN  
GEMARKUNG : LIPPACH  
FLUR : 0 (LIPPACH)  
KREIS : OSTALBKREIS



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE“

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
ANDREAS GRUSS  
DIPL.-ING (TH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE WESTHAUSEN, DEN 26.04.2006 /  
25.04.2017 / 21.06.2017

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 26.04.2006 / 25.04.2017 /  
21.06.2017

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WE12071  
Kennung: 251e

**GEMEINDE** : WESTHAUSEN  
**GEMARKUNG** : LIPPACH  
**FLUR** : 0 (LIPPACH)  
**KREIS** : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 26.04.2006 / 25.04.2017 / 21.06.2017.**
- **Der Textteil vom 26.04.2006 / 25.04.2017 / 21.06.2017.**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Gewerbegebiet Röttinger Straße“ in Westhausen - Lippach**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*
- 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.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO) Die *Gebäudehöhe* ist gemäß dem Eintrag im Lageplan unterschiedlich festgesetzt. Sie wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.  
Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a)*, offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
*Stellplätze* sind allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Pflanzgebote.

- 1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )
- Fahrbahn,  
Feldweg,  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.8 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB )
- Regenrückhaltebecken.*  
Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit dem gemäß Ziffer 2.5 erforderlichem Rückhaltevolumen von ca.126 m<sup>3</sup> naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.9 und 1.14.4 zu gestalten. Das naturnah anzulegende Becken ist auf ca. der Hälfte der Fläche mit einem mindestens 50 cm hohen Dauerstau vorzusehen.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche 1*  
-Ausgleichsmaßnahme „Regenrückhaltung und Ortsrandeingrünung“  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Innerhalb dieser Fläche ist das Regenrückhaltebecken gemäß Ziffer 1.8 anzulegen und gemäß Pflanzgebot 3, Ziffer 1.14.4 zu begrünen.
- Private Grünfläche 2*  
-Ausgleichsmaßnahme „Gewässerrandstreifen und Ortsrandeingrünung“  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Innerhalb dieser Fläche ist der gemäß Ziffer 1.10 anzulegende Oberflächenwassergraben naturnah zu gestalten und gemäß Pflanzgebot 2, Ziffer 1.14.3 zu begrünen. Für den Wassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen (Bepflanzung, Querschnittsgestaltung) ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten.
- Private Grünfläche 3*  
-Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche muss zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese entwickelt werden. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Obstbaumhochstämme der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7., abräumen des Mähguts).
- 1.10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Gewässer II.Ordnung –Jagst-  
- Gewässerrandstreifen,  
- Oberflächenwassergraben.
- 1.11 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen*  
(§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)  
Die im Lageplan als private Grünflächen dargestellten Flächen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diesen Flächen sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

- 1.11.1 SPE-MASSNAHME BIBER**  
Die Arbeiten zum Anlegen des Oberflächenwassergrabens sowie der Einmündung in die Jagst dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit des Bibers in der Zeit vom 01.09.-30.11. durchgeführt werden.
- 1.12 LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwasserkanales.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*  
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Herstellung eines Oberflächenwassergrabens einschließlich dem Recht der Gemeinde zur Betretung der Fläche zur Überprüfung und zur Pflege der Gräben sowie dem Recht Oberflächenwasser von anderen Grundstücken auf und über diese Flächen zu leiten.
- LR 3 - Leitungsrecht 3:*  
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung eines 20 kV-Strom-Erdkabels mit Schutzstreifen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.13 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.14 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.14.1 FÜR LAUBBÄUME**  
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind einheimische Obstbaumhochstämme der Pflanzliste 1 bzw. mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm für Obstbäume bzw. 16-18 cm für Laubbäume betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.14.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) - ORTSRANDEINGRÜNUNG-**  
Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen.
- 1.14.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) -GEWÄSSERRANDSTREIFEN-**  
Das Pflanzgebot ist als Gewässerrandstreifenbepflanzung locker mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Dabei sind entlang des Grabens Bäume und Sträucher der Pflanzliste 3, ansonsten auch Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Zur Ortsrandeingrünung sind die Bäume entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan anzuordnen und mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe über Gelände vorzusehen. Weiter sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche noch ca. 16 Sträucher anzupflanzen, so dass insgesamt ca. 50% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind. Die offenen Flächen sind

- der Sukzession zu überlassen.  
Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des unter Ziffer 1.8 herzustellenden Regenrückhaltebeckens mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Im Dauerstaubereich sind insbesondere Schwarzerle, Salweide und Silberweide, im Randbereich auch Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
- 1.14.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)  
-EINGRÜNUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN**
- 1.14.5 PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)  
-WANDBEGRÜNUNG-**
- Das Pflanzgebot ist durch eine Begrünung der Fassade von mindestens 50% der Wandfläche mit Pflanzen der Pflanzliste 4 zu gestalten.
- 1.14.6 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.15.1 PFLANZBINDUNG (PFB)  
- GEWÄSSERRANDSTREIFEN  
JAGST-**
- Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesene Fläche ist als gewässerbegleitendes Gehölz entlang der Jagst in seiner Vielfalt und Art auf Dauer zu erhalten und entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots 2 (PFG 2) weiterzuentwickeln.
- Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des im Lageplan entsprechend dargestellten *Biotops Nr. 170271369033 „Feldhecken an der Jagst nördlich Lip-pach“* sind verboten.
- 1.16 HÖHENLAGE DER  
BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen wie Trafos usw. nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 (gelb, grün und braun) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme für verglaste Fassadenteile zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von mind. 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*  
Zulässig sind Dächer bis 38° Dachneigung.
- Dachdeckung*  
Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie

und Photovoltaik, nicht zulässig.

#### *Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge darf höchstens 50% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 2,00m (gemessen vom Hausgrund),
- von der Traufe mind. 0,50m (gem. in der Dachfläche),
- vom First mind. 1,00m (gem. in der Dachfläche).

#### *Solaranlagen:*

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

## **2.2 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

*Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

Im Gewerbegebiet ist in Zuordnung zur Röttinger Straße eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf eine Höhe von maximal 7,50 m und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m<sup>2</sup> haben.

## **2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

*Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen

## **2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

### **2.4.1 AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind zum Außenbereich hin unzulässig.

**2.4.2 STÜTZMAUERN**

Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich und zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

**2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets mit Ausnahme im Bereich des Leitungsrechtes 2 (LR 2) als Draht- und Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Ansonsten sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen die Einfriedigungen mindestens um das halbe Maß der Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Zum Außenbereich hin sind die Einfriedigungen mit Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 vollständig einzugrünen.

Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

**2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist das Dachwasser in die gemäß Ziffer 1.8 festgesetzte Regenrückhaltung einzuleiten. Dabei ist ein Volumen von 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Das Regenrückhaltebecken muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben und über den Oberflächenwassergraben in die westlich vorbeiführende Jagst geleitet werden. Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

**3.1 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**

Gemäß dem Eintrag im Lageplan liegen Teilbereiche des Geltungsbereichs im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet der Jagst. Auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen ([http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf)).

**4. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

**4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Birnenbäume:* Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

*Apfelbäume:* Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)****Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder  
Hainbuche  
Vogelkirsche

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium



	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
	Obstbäume mit Hochstamm	
	<b>Sträucher:</b>	
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Heckenrose	Rosa canina
	Schneeball	Viburnum lantana
	Weißdorn	Crataegus laevigata
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Salweide	Salix caprea
	Holunder	Sambucus nigra
	Faulbaum	Frangula alnus
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
<b>4.3</b>	<b>Pflanzliste 3</b>	
	<b>(Laubgehölze im Feuchtstandort)</b>	
	<b>Bäume:</b>	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Stieleiche	Quercus robur
	Silberweide	Salix alba
	Fahlweide	Salix rubens
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
	<b>Sträucher:</b>	
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Heckenrose	Rosa canina
	Schneeball	Viburnum lantana
	Weißdorn	Crataegus laevigata
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Salweide	Salix caprea
	Holunder	Sambucus nigra
	Faulbaum	Frangula alnus
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
<b>4.4</b>	<b>Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)</b>	
	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
	Hopfen	Humulus lupulus
	Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
	Ackerwinde	Convolvulus arvensis
	Kletterrose	Rosa

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.5, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.14 und 1.15 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1 bis 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

### **5.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

### **5.3 Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **5.4 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **5.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

### **5.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

### **5.7 Oberflächenwasser / Zisternen**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können Überflutungen vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherrn unter: <http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/83823>.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen

### **5.8 Drainagen**

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

### **5.9 Löschwasserbedarf**

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines

Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

#### 5.10 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

#### 5.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtliche Maß nicht überschreiten.

#### 5.12 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

### 6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 26.04.2006 / 25.04.2017 / 21.06.2017
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 25.04.2017
Anlage 3	Ausnahme gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 33 NatSchG gefertigt: Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde, 73428 Aalen	vom 12.06.2017

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |   |                |     |            |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  |                | vom | 26.04.2006 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)  |                | am  | 18.05.2006 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)   | vom 29.05.     | bis | 29.06.2006 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)   |                | vom | 25.04.2017 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)  |                | am  | 27.04.2017 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)   | vom 08.05.2017 | bis | 09.06.2017 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)  |                | vom | 21.06.2017 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung |                | vom |            |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Westhausen, den 26.04.2006 / 25.04.2017 /  
21.06.2017

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 26.04.2006 / 25.04.2017 /  
21.06.2017

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@lkp-ingenieure.de



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Witzany

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2017 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Westhausen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Witzany