

GEMEINDE: BERGHÜLEN
GEMARKUNG: BERGHÜLEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„NÖRDLICH WACHOLDERWEG“

Satzung vom 22.09.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2.2 Auf dem Bauplatz Nr. 1 gem. zeichnerischem Teil sind drei Vollgeschosse zulässig, dabei muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.1.2 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

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

- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
 - 2.6.1.1 Max. drei Wohneinheiten je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung auf den Bauplätzen Nr. 2-11 gem. zeichnerischem Teil.
 - 2.6.1.2 Max. zwei Wohneinheiten je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.
 - 2.6.1.3 Max. neun Wohneinheiten für eine Mehrfamilienhausbebauung auf dem Bauplatz Nr. 1 gem. zeichnerischem Teil.
 - 2.6.1.4 Ausnahmsweise kann davon abweichend auch eine größere Zahl an Wohnungen zugelassen werden.

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung der Rückstauenebene zulässig. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke

2.8.1.1 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.8.2 Straßenausstattung

2.8.2.1 Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.9 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

2.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume und Sträucher entsprechend pfg 1 anzupflanzen. Die Standorte der Einzelbäume können geringfügig verschoben werden, die Anzahl ist bindend.

2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal im Straßenbereich abzuleiten.

Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.11.2 Maßnahme: Stellplätze-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser flächig versickern kann.

2.11.3 Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme

Aufhängen von 4 Nistkästen für Vögel sowie 5 Fledermauskästen für Fledermäuse im Umfeld des Bebauungsplans. Die bereits vorhandenen Nistkästen in den Bäumen müssen vor der Fällung ab- bzw. umgehängt werden.

2.11.4 Vermeidungsmaßnahmen

Vor der Fällung müssen alle Bäume nochmals auf Höhlen und diese dann auf Bewohner kontrolliert werden. Die Kontrolle sollte bereits Ende August erfolgen; alle

Höhlen können dann mit Folie verschlossen werden, dass eventuell vorhandene Tiere in den Höhlen noch heraus, aber nicht mehrhinein können. Damit kann gewährleistet werden, dass bei der Fällung ab Oktober keine Tiere mehr betroffen sind.

2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung

Auf die im Plan festgesetzten Flächen sind Bäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baumstandort sind mindestens 15 m² (kleinste Breite 3,00 m) verdichtungsfreie Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei geringerem Flächenangebot ist der durchwurzelbare Bodenraum durch bautechnische Maßnahmen entsprechen der FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortverbesserung“ bereit zu stellen.

Der Pflanzstreifen kann für Zufahrten von max. 6,00 m Breite unterbrochen werden. Die Baumstandorte können falls erforderlich entsprechend verschoben werden, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend.

2.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Allgemeines Flächenpflanzgebot

Auf den Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 2 a oder 2 b anzupflanzen. Für Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind die Straucharten der Artenliste 3 für mindestens 30 % der Pflanzflächen zu verwenden. (Auch als Schnitthecke verwendbar). Koniferenhecken sind im Straßenraum unzulässig.

Artenliste 1 – Bäume im Straßenraum, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus serrulata `Kanzan`	- Nelkenkirsche
Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Stadtbirne
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Corylus colurna	- Baumhasel

Artenliste 2a – Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere

Artenliste 2b : Regionaltypische Obsthochstämme, Mindestpflanzgröße H 8/10

Äpfel
Bitterfelder

Bohnapfel
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob Fischer
Schwäbischer Rosenapfel o. a.

Birnen

Bayerische Weinbirne
Fasslesbirne
Palmischbirne
o. a.

Zwetschgen

Hauszwetschge
Schöne von Löwen

Artenliste 3 – Sträucher trockener bis frischer Standorte

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Hinweise

3.1 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen der Albwasserversorgungsgruppe III. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus hydrogeologischer Sicht ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Grandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zu Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.3 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltende Flächen leiten.

Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

3.4 Immissionsschutz

Bezüglich der Errichtung/ Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI - Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen.

Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungs-technik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen und Gebäude, welche das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind in einem allgemeinen Wohngebiet maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten zulässig.

Durch ein Geruchsgutachten (Stand:30.07.20) des Büros iMA Richter& Röckle GmbH & Co KG wurde festgestellt, dass innerhalb eines nördlichen Teils des Plangebietes geringfügige Überschreitungen der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit (max 12%) auftreten.

In einem 2. Rechengang (Stand 03.08.20) wurde nachgewiesen, dass bei einem nicht berücksichtigen einiger Betriebe mit einer stillgelegten Tierhaltung keine Überschreitungen auftreten (max 8%). Da es sich hier um eine Gemengelage handelt (Innenentwicklung einer ehemaligen Hofstelle) bzw. um einen Übergangsbereich zwischen gewachsenem Ortskern (Dorfgebiet) und neuer Siedlungsstruktur (WA) sind die geringfügigen Überschreitungen zumutbar.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH WACHOLDERWEG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am2019 im Mitteilungsblatt 2019 / Nr. ... der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.04.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH WACHOLDERWEG“ und seine Begründung vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am2019 im Mitteilungsblatt 2019 / Nr. .. der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 16.04.2019 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH WACHOLDERWEG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Berghülen wurde am2020 im Mitteilungsblatt 2020 / Nr. .. der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH WACHOLDERWEG“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs. 3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Bernd Mangold, Bürgermeister

5 **Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.09.2020 überein.

Ausgefertigt:2020

Bürgermeister Berghülen

Bernd Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.04.2019/ 22.09.2020