

GEMEINDE: WESTERSTETTEN

GEMARKUNG: WESTERSTETTEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KRÄHBERG III – TEIL II UND III“

Entwurf: 12.04.2022

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, teilweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
 - 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
 - 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
 - 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg 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)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus.

- 2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus und der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.8 Bei der Errichtung baulicher Anlagen erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- bzw. Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**
- Die geplanten Gebäude sind vor abfließenden Niederschlagswasser aus dem nördlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist ein Randstein mit einer Mindesthöhe von 0,25 m über dem angrenzenden öffentlichen Weg herzustellen. Der Randstein ist seitens der Gemeinde Westerstetten herzustellen und seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
- 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.
- 2.9.2 Straßenausstattung
- Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.9.3 Öffentliche Parkplätze sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.
- 2.10 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.11.1 Öffentliche Grünflächen
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg1) anzupflanzen.
- 2.11.2 Private Grünflächen (GP)
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 2 und 3 (pfg2, pfg3) anzupflanzen.

Zweckbestimmung: Ortsrand- und Grundstücksbegründung

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

2.12.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

2.12.1.1 Niederschlagswasser

Auf jedem Grundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 3 m³/100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s erforderlich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Retentionszisterne einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen, ist getrennt zu fassen und über einen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das so gesammelte Wasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes „Krähberg III – Teil I“ zuzuführen und zur Versickerung zu bringen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Hoffflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.12.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.12.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

2.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen sind, werden in vollem Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Zugeordnet wird dem Bebauungsplan „...“ die Maßnahme „...“ auf Flurstück ..., Gemarkung... .

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

2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot "Straßenbäume" auf öffentlichen Grünflächen:

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.

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
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche

2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot "Sträucher" auf privaten Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche sind Sträucher gemäß Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferenhecken sind im Straßenraum und am Ortsrand unzulässig. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

Artenliste 2 – Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen

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

2.14.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Grünflächen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 3 a oder 3 b anzupflanzen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

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

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

Artenliste 3b - Regionaltypische Obsthochstämme, Mindestpflanzgröße Stu 14/16

Äpfel

Bitterfelder
Bohnapfel
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob Fischer
Schwäbischer Rosenapfel o. a.

Birnen

Bayerische Weinbirne
Fasslesbirne
Palmischbirne
o. a.

Zwetschgen

Hauszwetschge
Schöne von Löwen
o. a

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu

belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.4 Empfehlungen zum Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.5 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind 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. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „Krähberg III – Teil II und III“ in Westerstetten aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Krähberg III – Teil II und III“ und seine Begründung vom öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Krähberg III – Teil II und III“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Westerstetten wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Krähberg III – Teil II und III“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Bourke, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Westerstetten

Bourke, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 12.04.2022