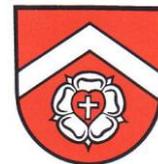


GEMEINDE: WAIN



KREIS: BIBERACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHL II“

Entwurf: 19.10.2017/15.03.2018 / Stand: 13.09.2018

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

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)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

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

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

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

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

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.

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 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten.

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:

Max. 3 Wohnungen je Einzelhaus

Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

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

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.7.2 Straßenausstattung

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

2.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2.8.1 Die geplanten Gebäude sind vor Hochwasser aus dem Weihungstal zu schützen. Die festgesetzten Flächen sind bis zu dem festgesetzten Niveau von 537.00 m ü. N. N. – s. Höhenkote im Lageplan mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind Lichthöfe und Terrassen bis zu einer Größe von 50 m² und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze und Treppenabgänge.

2.9 Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.9.1 Die im Plan eingetragene Fläche dient als Retentionsraum für das 100-jährige Hochwasser. Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

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

2.10.1 Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken für die Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist als Erdbauwerk naturnah zu gestalten.

Begleitend zum Regenrückhaltebecken und als Eingrünung sind mehrere Bäume anzupflanzen (Pflanzliste 2a) - und Strauchgruppen zu je 5 - 9 Stück gemäß Pflanzliste 2b anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als standortgerechte Ansaat zu begrünen und zu pflegen. Initialpflanzung von wasserreinigenden Pflanzen der Pflanzliste 2c in mindestens 20 % der Sohle.

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

2.11.1 Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken und Überschwemmungsfläche)

Die Fläche dient zur Rückhaltung und Versickerung von im Gebiet anfallenden Regenwasser bzw. als Retentionsraum für das hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀) der Weihung.

2.12 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.12.1 Pflanzbindung - Gewässerrandstreifen (pfb)

Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers (Weihung). Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. In dem Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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

2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Flächenpflanzgebot

Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste 1a oder 1b zu entnehmen. Dabei darf ein Baum auch als Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage gepflanzt werden.

2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Extensivierung Feuchtwiese/ Bärbelsteiggraben

Die Wiese ist durch 2 - 3 schürige Mahd über die nächsten Jahre mit Entfernung des Mähgutes zu extensivieren. Düngergaben müssen dauerhaft unterbleiben. Zur Steigerung der Artenvielfalt sind 10 % der Grünfläche verteilt auf mind. 10

Einzelflächen umzubrechen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Saatgut für Feuchtwiesen einzusäen. Die im Plan dargestellten Einzelbäume und-sträucher sind gemäß Artenliste 1 +2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1a – Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 1b – mittelkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Streuobstbäume	- regionaltypische und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst

Artenliste 2a: Groß und -mittelkronige Bäume,
Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 2b: Sträucher, mind. 1 x verpflanzt:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Gewöhnlicher Faulbaum
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Artenliste 2c: Initialpflanzungen:

Juncus effusus	- Flatterbinse
Phragmites communis	- Schilf
Schoenoplectus lacustris	- Teichbinse

3 Hinweise

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 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

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

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zum einen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel und zum anderen durch Tierhaltung entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können. Diese zeitweisen Belästigungen sind entschädigungslos zu dulden.

3.3 Baugrund

3.3.1 Der Baugrund besteht aus bedingt tragfähigen Schluffen und Feinsanden. Abhängig vom jeweiligen Bauwerk, Standort und Gründungstiefe können zusätzliche Maßnahmen für die Gründung (z. B. Tief-, Platten- oder Brunnen Gründung, Betonplomben oder Bodenaustausch) notwendig werden. Auf das erstellte geologische Gutachten wird verwiesen. Der Bemessungswasserstand liegt bei 536,70 m ü.NN.

3.4 Entwässerung der Baugrundstücke

3.4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Schichtenwasser bzw. Grundwasser angetroffen werden kann. Ein Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanales kann nicht gewährleistet werden, dass ein Anschluss möglich ist. Es wird deshalb empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).

3.5 Lärmschutz

3.5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen kann. Deshalb wird empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm von 34 dB(A) sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden nicht überschritten werden.

3.6 Grundwasser

3.6.1 Werden bei den Baumaßnahmen kurzzeitige Grundwasserhaltungen erforderlich, sind diese wasserrechtlich zu erlauben bzw. rechtszeitig beim Landratsamt/Wasserwirtschaftsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

3.6.2 Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwasserfassung mit hydrogeologischer Sondersituation. Aus hydrologischer Sicht ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage an diesem Standort nicht möglich, solange nicht durch ein Hydrologisches Gutachten einer(s) in der regionalen Geologie erfahrende(n) Geowissenschaftlers(in) nachgewiesen ist, dass die Grundwassererfassung durch die Bohrung(en) nicht beeinträchtigt wird.

3.6.3 Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 26 der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer Informationsveranstaltung am 06.07.2017 im Rathaus der Gemeinde Wain, Kirchstraße 7, 88489 Wain stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ und seine Begründung vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27.10.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 43 der Gemeinde Wain 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 03.11.2017 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 27.03.2018 mitgeteilt worden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.03.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ und seine Begründung vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.03.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 12 der Gemeinde Wain 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 erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.03.2018 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „BRÜHL II“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Wain wurde am im Mitteilungsblatt 2018 / Nr... der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „BRÜHL II“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Mantz, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 13.09.2018 überein.

Ausgefertigt: 14.09.2018

Bürgermeisteramt Wain

Mantz, Bürgermeister

Gefertigt: 19.10.2017/15.03./13.09.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm