

**GEMEINDE WESTHAUSEN
LANDKREIS OSTALB**

**B E B A U U N G S P L A N
„RINNENBERG - 1. ÄNDERUNG“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 18.07.2012

Rechtskräftig seit 13.01.2013
Geelert



GEO DATA Plan GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/9604-0
info@geodata-gmbh.de
www.geodata-gmbh.de



Architekturbüro Machon
Eichenstraße 51
73486 Adelsmannsfelden
Tel 07963/8111
info@machon-architekten.de
www.machon-architekten.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 01.04.1991 (BGBl. 1991, IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. IS 1509, 1510 f.)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: Kinderhort/-garten

Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen Nutzungen und Anlagen.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

5. **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** § 9 (2) BauGB

5.1 **Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 5,50 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt:

Höhenlage der geplanten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH)

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

Weitere Festsetzungen:

Es wird auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reinnenberg“ verwiesen.

**GEMEINDE WESTHAUSEN
OSTALBKREIS**

B E B A U U N G S P L A N
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„ R I N N E N B E R G “

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**
Stand 27.02.2008

Beil. III zur Genehmigung
vom 26.06.08 Nr. 74

Arbeitsgemeinschaft:



GEO DATA Plan
Dr.-Rudolf-Schieber-Straße 2
73463 Westhausen
Tel 07363/9604-0 • Fax 07363/9604-24
info@geodata-gmbh.de
<http://www.geodata-gmbh.de>



Architekturbüro Machon
Eichenstraße 51
73486 Adelmannsfelden
Tel 07963/8111 • Fax 07963/1343
info@machon-architekten.de
<http://www.machon-architekten.de>

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1S. 2414)), zuletzt geändert durch Art.21 G.v. 21.06.2005 (BGBl. 1S 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1S. 58)

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 Geländemodellierung mit Erdaufschüttungen für Erdwall und Geländeausgleich, Fuß- und Radwege sowie Wege zur Unterhaltung dieser Flächen.

1.2.2 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Kinderspielplatz -

Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, sind zulässig.

1.2.3 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Spielwiese mit Bolzplatz -

Bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, sind zulässig.

1.2.4 private Grünfläche

Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Erdaufschüttungen für Geländeausgleich.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

in WA1: ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
in WA2: O = offene Bauweise

4. Zahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb.

5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage § 9 (2) 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 § 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von + 20 cm zulässig.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1 m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden. Nur in Ausnahmefällen darf dies durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:

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

in WA2: je Einzelhaus auf maximal 4 Wohnungen, bei Doppelhäusern
je Hausteil auf maximal 2 Wohnungen und bei Hausgruppen
je Hausteil auf maximal 1 Wohnung.

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 zulässig.
Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen.

8.2 **Sonstige Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind baurechtlich genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Gebäude und Gebäudeteile im Sinne des § 50 LBO nicht zugelassen. Einfriedigungen sind hiervon ausgenommen.

9. **Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB**

9.1 **Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße**

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückerschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze), geringfügig verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 5).

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 eingerechnet (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 5).

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 **Dränung**

Das Bodenschichtenwasser, das in die Dränleitungen aufgenommen wird, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.
Für die Grundstücke innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes (östlich der Wohnsammelstraße) sind Dränleitungen nicht zugelassen (siehe Hinweise, Ziffer 3).

10.3 **Dachflächen**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen (siehe „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 4) zu sammeln und zu nutzen. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

Zur Förderung des Wiedereinbaus des Bodenaushubs im Baugebiet sind die ausgehobenen Böden der öffentlichen Erschließung innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu deponieren. Die Geländemodellierung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Westhausen durchzuführen.

10.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.5.1 Öffentliche Grünflächen

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 3

Innerhalb dieser Flächen sind naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. 30 % der Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen, Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind als Wildkrautflächen anzulegen und extensiv zu pflegen (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 5).

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 4

Innerhalb dieser Flächen (Kinderspielplatz und Spielwiese mit Bolzplatz) 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.

10.5.2 Private Grünflächen

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Diese Flächen sind mindestens dreireihig 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 5). Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 2

Innerhalb dieser Flächen sind wahlweise ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung und zwei Sträucher, oder ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 5). Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.

11. 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.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1S. 58)

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- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 38° sowie Flach- und Tonnendächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die Sattel-, Walm- 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. Werbeanlagen, Warenautomaten § 74 (1) 2 i.V.m. § 11 (4) LBO

Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Regenwasserrückhaltung § 74 (3) 2 LBO

Die Bauplatzwerker müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 cbm je 100 qm angeschlossene Dachfläche betragen muss. Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung 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.

5. Garagen-/Carpotzufahrten § 74 (2) LBO

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

6. Führung von Freileitungen § 74 (1) LBO

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

7. 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 Landesdenkmalamtes

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 Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Opalinuston-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tonsteine der Opalinuston-Formation oberflächennah zu einem plastischen Ton verwittern, der landesweit für seine extreme Neigung zu Hangbewegungen bekannt ist. Diese können bereits bei geringen Hangneigungen auftreten und korrelieren häufig mit dem Wassergehalt. Weiter ist anzumerken, dass dieser plastische Ton bei wechselnder Durchfeuchtung zu einem ausgeprägten Schrumpfen und Quellen neigt. Das Landesamt empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020.

3. Hinweis auf Wasserschutzgebiet und Grundwasserstand

Die östliche Hälfte des Plangebiets (östlich der Wohnsammelstraße) befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Werth I und II“ des GVWV Kapfenburg.

Die zu erwartenden Schutzgebietsbestimmungen für die Schutzzone III der zu gegebener Zeit erteilten Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen (Muster-Rechtsverordnung des Landes Baden-Württemberg).

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. Das Herstellen von Ringdrainagen um die Bauwerke ist somit in diesem Fall nicht zulässig. Bei erhöhtem Grundwasserstand sind die in das Erdreich eingebundenen Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.

4. 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.

5. 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
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
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
Vogelkirsche	Prunus avium
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 Schnapsapflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Braune Leberkirsche Dolls Langstieler Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Quersfurt Schneiders Späte Knorpel

Maßnahmenflächen pf3 und pf4 - Wiesenmischung

Zur Anlage von Wiesenflächen sind folgende Hinweise zu beachten:

Maßnahmenflächen pf3	Autochthones Wiesensaatgut mit Herkunftsnachweis, entsprechend den Vorgaben der Landschaftspflegeverordnung 2-mal jährlich gemäht, Abtransport des Mähguts (Extensivgrünland)
Maßnahmenflächen pf4	Gebrauchsrassen Spielrasen Standard

6. 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.

7. Hinweis auf Baugrunduntersuchung

Die Beschaffenheit des Bodens, die hydrogeologischen Verhältnisse sowie Aussagen zur Gründung von Bauwerken sind dem geotechnischen Gutachten zur Erschließung des Baugebietes „Rinnenberg“ vom 09.10.06 des Ing.- Büro für Geotechnik Aalen zu entnehmen.

Das geotechnische Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Westhausen eingesehen werden.

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 die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

8. Hinweis auf schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 22.02.2006 der Ingenieurgesellschaft Pressel - Molnar verwiesen, die bei der Gemeindeverwaltung Westhausen eingesehen werden kann.

9. 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 Ingenieurbüros GEO DATA übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

Die Geländeaufnahme wurde vom Ingenieurbüro GEO DATA mit Sitz in 73463 Westhausen, Dr.-Rudolf-Schieber-Straße 2 durchgeführt.

Gefertigt: Adelmannsfelden, den 27.02.2008
Dipl.-Ing. Barbara Machon, Freie Architektin

Arbeitsgemeinschaft: **GEO DATA + Architekturbüro Machon**