

GEMEINDE: BERGHÜLEN
ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„ÖSTLICHER ORTSRAND IV“

Entwurf: 19.09.2017 / Stand: 05.12.2017

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 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)

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

Die lichte Höhe von Hohlräumen zwischen der Decke des 2. Vollgeschosses und dem Dach darf maximal 2,50 m betragen.

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 unzulässig. 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)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 2.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 2.6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (LR) sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger (Regenwasserkanal) belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.
- 2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 2.7.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
- 2.7.1.1 Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung
- 2.7.1.2 Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte
- 2.7.1.3 Ausnahmsweise kann davon abweichend auch eine größere Zahl an Wohnungen zugelassen werden.
- 2.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.8.1 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.

- 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke
- 2.9.1.1 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.9.2 Straßenausstattung
- 2.9.2.1 Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.10.1 Öffentliche Grünfläche
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume und Sträucher entsprechend pfg 1, 2 & 4 anzupflanzen.
- 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 Dachwassers der Baugrundstücke
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. 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.

2.12 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.

2.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Baumpflanzungen

In den festgesetzten Grünflächen sind Bäume gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume der Artenlisten 2a.

Die Vegetationsflächen außerhalb der Baumstandorte sind als Magerrasen herzustellen (Regelsaatgutmischung für trockene Lagen mit Kräutern) und extensiv (max. 2 Schnitte jährlich) zu unterhalten. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt abzuräumen. Als Substrat für die Magerrasenflächen ist ein Gemisch aus 30 % Oberboden und 70 % Kalksplitt mit 20 cm Einbaustärke zu verwenden.

2.12.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – 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 und am Ortsrand unzulässig.

2.12.4 Pflanzgebot 4 (pfg4) / Versickerungsmulde

Auf den Grünflächen sind begleitend zur Versickerungsmulde mehrere Bäume anzupflanzen (Pflanzliste 2b und 4a).

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.

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

Artenliste 4a – Bäume in Retentionsflächen Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 4b – Sträucher frischer bis feuchter Standorte, mind. 1x verpflanzt

Cornus sanguinea	Hartriegel
Salix viminalis	Korbweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Artenliste 4c: Initialpflanzungen:

Phragmites communis	- Schilf
Schoenoplectus lacustris	- Teichbinse

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

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

3.1.2 Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesondenanlage ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Aufgrund der Nähe zu archäologischen Befunden (jungsteinzeitliche Siedlung, Grabhügel) ist bei Bodeneingriffen im jetzt überplanten Gebiet dringlich mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

3.2.2 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, Brandschichten 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. **Der vorgesehene Beginn von jeglichen Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.**

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

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

- 3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und sowie die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.
- Ebenso sind Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr an dem an das südlich an das Wohngebiet angrenzenden Feldweg hinzunehmen.

3.4 Gründung

- 3.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- 3.4.2 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.

3.5 Immissionsschutz

- 3.5.1 Bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist Folgendes zu beachten: Die von einer Luft-Wärme-Pumpe verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Es gelten folgende Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet: tagsüber 55 dB(A) / nachts 40 dB(A). Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.
- 3.5.2 Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) des LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 22 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ und seine Begründung vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 28.09.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 39 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 02.10.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 15.01.2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.12.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Östlicher Ortsrand IV“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Berghülen wurde am 14.12.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 50 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht.

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 05.12.2017 überein.

Ausgefertigt: 06.12.2017

Bürgermeister Berghülen

Bernd Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

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

Datum: 23.05. / 19.09. / 05.12.2017