



WALDSTETTEN

Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : 2 (WEILERSTOFFEL)
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GRABENÄCKER, ERWEITERUNG“

ANERKANNT : WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.09.2018

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WA17074
Kennung: 251b

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : 2 (WEILERSTOFFEL)
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Grabenäcker“, rechtsverbindlich seit 07.08.1998.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 27.09.2018
- Der Textteil vom 27.09.2018

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „GRABENÄCKER, ERWEITERUNG“ in Weilerstoffel.**

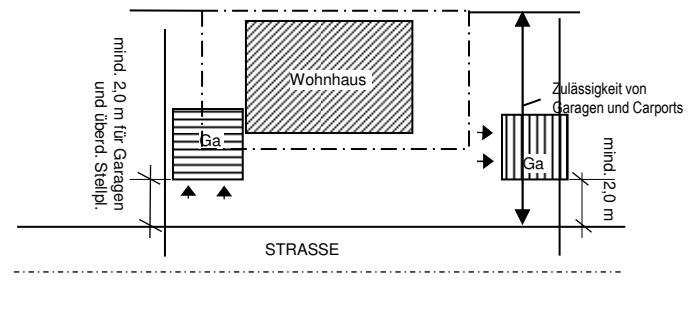
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<i>Zulässig sind:</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO: - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. <i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i> - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
1.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED)</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. <i>Abweichende Bauweise (a),</i> Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen sind gemäß Ziff. 1.6 auf der Grundstücksgrenze bis maximal 8,00 m Wandlänge ohne Begrenzung der Wandfläche zulässig. Dabei darf die Wandhöhe im Schnitt 3,50 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen im Schnittpunkt der betreffenden Wand mit der Straßenbegrenzungslinie (Oberkante Bordstein).
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit - untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m² Fläche wie Treppenhäuser usw., - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m ist gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (siehe Systemskizze).



Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Feldweg, Mischverkehrsfläche, Fußweg, Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

1.8 FÜHRUNG VON VERSOR- GUNGS- LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**1.9.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – OBERFLÄCHENWASSER- GRABEN –**

Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und dient dem Abfangen des Oberflächenwassers der östlichen Hangbereiche. Innerhalb dieser Fläche ist ein Wassergraben zur Abführung von Oberflächenwasser vor Beginn der Bebauung mit Gebäuden anzulegen. Die Funktionsfähigkeit des Oberflächenwassergrabens ist jederzeit zu gewährleisten.

1.9.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – ORTSRANDEINGRÜNUNG –

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind zur Ortsrandeingrünung entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die vorhandene Weide ist als Einzelbaum und das Biotop als Ganzes gemäß Pflanzbindung für Einzelbäume und PFB 1 zu erhalten. Die Wiesenflächen sind zu extensivieren (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB)

Die im Lageplan als öffentliche und private Grünflächen dargestellten Teilbereiche sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.10.1 NISTHILFEN*Bereitstellung von Quartieren für Vögel*

Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete *Quartiere für Brutvögel* zu schaffen. Dabei sind insgesamt 12 Halbhöhlen-Nisthilfen für Vögel mit unterschiedlich großen Einfluglöchern zu exponieren. Die Nistgelegenheiten für die Brutvogelfauna sind in den Gehölzelementen der Umgebung bzw. dem Auwaldbereich entlang des Tobelbachs anzubringen.

Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.

1.10.2 ZAUNEIDECHSENHABITATE*Bereitstellung von Lebensräumen für Zauneidechsen*

Im Bereich des Flurstücks 121, Gemarkung Waldstetten und Flur Weilerstoffel ist als Ersatz für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten eine Steinschüttung mit 1,00 m Breite und 30 cm Höhe auf einer Länge von 15 m als Lesesteinriegel anzulegen. Ferner ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche 1 parallel zum bestehenden Feldweg der nördliche Bewuchs auf einer Länge von 20 – 30 m zu entfernen und eine zweireihige Blocksteinmauer aus Naturstein als Eidechsenhabitat zu errichten. Diese Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließung zu realisieren.

1.11 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Waldstetten zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwasserkanals bzw. Oberflächenwassergrabens zur Ableitung des Oberflächenwassers sowie einer Drainageleitung bzw. eines Drainageschachts.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.12 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**1.12.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straße *mittel- bis großkronige Obst- oder Laubbäume* der Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.

Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.

**1.12.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-DURCHGRÜNUNG-**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA muss pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Ziff. 1.12.1 angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzen der Bäume angerechnet werden.

1.12.3 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.13 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**1.13.1 FÜR EINZELBÄUME**

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

- Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Eine altersgerechte Baumpflege ist zu gewährleisten. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)
- FELDHECKE -** Die als Pflanzbindung PFB 1 ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 172251366712 „Feldhecke O bei Weilerstoppel“ und in ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecke besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und ggf. weiter zu entwickeln.
- 1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.16 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche einzugrünen durch
- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 2
 - durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B.Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
 - durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 3.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung.

Flachgeneigte Pultdächer dürfen nur nach Südwesten geneigt werden, sofern die Gebäudehöhe auf der Nordostseite die festgesetzte maximale Firsthöhe von 7,75 m nicht überschreitet.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Bezüglich der Dachaufbauten und Zwerchgiebel wird auf Ziffer 3.1 des Textteils verwiesen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäude-/ Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
Flachdächer	6,75 m	-
Flachgeneigte Dächer bis DN 15° (bei Sattel- und Walmdächern)	7,75 m	6,00 m
Flachgeneigte Dächer bis DN 15° (bei Pultdächern)	7,75 m (Nordostseite)	6,00 m (Südwestseite)
Geneigte Dächer mit DN 15 – 45°	8,50 m	5,25 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf maximal

- 1/3 der Hauslänge für Rücksprünge usw. um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
Die *Gebäude-/Firsthöhe* wird gemessen ab der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 60% der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind nur bis zu 2,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahme: können zugelassen werden:
- höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge,
 - talseitige Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten auf bis zu 6 m Gebäudelänge.
- 2.4.2 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 5 m Tiefe (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
 - Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
 - Mauern als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 1,00 m Höhe. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Ansonsten können einfache Holzzäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m erstellt werden.
- Zu den öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. An den Grenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen sind Stützmauern bis 2,00 m zulässig. Dabei ist mit dem Wandfuß jeweils ein Abstand von mind. 0,50 m zu den Grünflächen einzuhalten.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Dachflächen müssen in den Oberflächenwasserkanal entwässert werden.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden. Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln der Gemeinde Waldstetten, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)

Efeu
Gewöhnliche Waldrebe
Waldgeißblatt
Schlingenknocherich
Hopfen
Echte Zaunwinde

Hedera helix
Clematis vitalba
Lonicera periclymenum
Fallopia Convolvulus
Humulus lupulus
Calystegia sepium

	Ackerwinde Kletterrose	Convolvulus arvensis Rosa
4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)	Bäume: Stiel-Eiche Spitz-Ahorn Hainbuche Rot-Buche Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde Großsträucher / Kleinbäume: Feld-Ahorn Zitter-Pappel Hänge-Birke Elsbeere Schwarz-Erle Sal-Weide Wildobst versch. Sorten Niedere Sträucher: Schlehe Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Heckenrose Kornelkirsche Blutroter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Eingrifflicher Weißdorn Echte Brombeere	Quercus robur Acer platanoides Carpinus betulus Fagus sylvatica Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Acer campestre Populus tremula Betula pendula Sorbus torminalis Salix caprea Prunus spinosa Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus Rosa spec. Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Rubus sect. Rubus

5. HINWEISE

5.1 Freilächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.91. und 1.12.1 bis 1.12.3 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1 und 2.4.2 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freilächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Das Baugebiet liegt an einem stark geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden könne Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

5.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

5.10 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.11 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornitho-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.14 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.15 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen bzw. in der Nähe des eingezeichneten Oberflächenwassergrabens ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Die Funktionsfähigkeit des Oberflächenwassergrabens ist immer zu gewährleisten. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen sowie dem Graben, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. Ingenieure GbR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 27.09.2018
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 03.08.2018

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|-----------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 27.09.2018 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Waldstetten, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.09.2018

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Rembold

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Waldstetten, den

Bürgermeister Rembold