



WALDSTETTEN

Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WISSGOLDINGEN
FLUR : 0 (WALDSTETTEN)
KREIS : OSTALBKREIS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AM HOLUNDERWEG“

Verfahren gemäß § 13a/b BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 24.10.2019

Kalmus



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

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

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

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

Proj. Nr. WA18012
Kennung: 251c

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WISSGOLDINGEN
FLUR : 0 (WISSGOLDINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Brühl“, rechtsverbindlich seit am 25.02.1994.

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, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 24.10.2019.**
- **Der Textteil vom 24.10.2019.**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Am Holunderweg“ in Waldstetten**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.2 MDe - Dorfgebiet eingeschränkt** (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO) Kleintierhaltung ist zulässig.
Sonstige Tierhaltung ist bis maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück zulässig.
- Zulässig sind:*
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten.
- 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.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (E),
jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise (ED),
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
sowie einseitige Grenzbebauung von Garagen bis maximal 8,00 m Wandlänge und mit Begrenzung der Wandfläche auf maximal 30 m² zulässig. (*Hinweis*: ohne Beschränkung der Wandhöhe gemäß § 6 LBO)

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 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 Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,

sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig. Von Nachbargrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen muss jedoch ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten werden.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

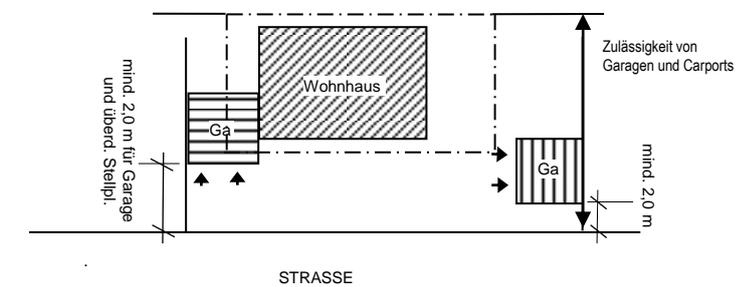
Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude mit geneigten Dächern sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.

Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.

1.6 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.

1.7 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.

- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Mischverkehrsfläche, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 - WIESE-** Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen und dauerhaft zu entwickeln. Dazu ist eine Blumenwiesen – Mischung, wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger – Hofmann, einzusäen und zu entwickeln. Die Wiese ist dauerhaft extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 2 - AUSSENSPIELFLÄCHE KINDERGARTEN -** Die ausgewiesene Grünfläche dient der Erweiterung der Außen-spielfläche des angrenzenden Kindergartens. Zulässig sind hier z.B. Stellplätze, Spielwiese, Rutsche mit Sandgrube, Schaukel, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Sitzanlagen. Der Spielplatz ist mit heimischen Sträuchern wie Kornelkirsche, Hasel, Felsenbirne, Apfelrose und Spierstrauch zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.
- 1.11.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 –HAUSGARTEN –** Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen. Die bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.11.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 2 – GRÜNLAND –** Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Intensivgrünland zu nutzen. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen. Einfriedungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind dort nicht zulässig.
- 1.12 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.12.1 NISTHILFEN** *Bereitstellung von Quartieren für Vögel*
In den das Plangebiet umgebenden Gehölzbeständen sind geeignete Quartiere für Brutvögel zu schaffen. Dabei sind insgesamt 4 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel, jeweils 2 mit 26 mm und mit 32 mm Einflugloch zu exponieren. Die Nistgelegenheiten sind so anzubringen, dass die Einfluglöcher von der Wetterseite abgewandt sind.
Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.
- 1.12.2 GEHÖLZFÄLLUNGEN** Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 1.13 LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

1.14 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.14.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Verkehrsflächen mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

1.14.2 PFLANZGEBOT -DURCHGRÜNUNG-

Zur Durchgrünung des Dorf- und Wohngebietes ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum der Pflanzlisten 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen. Abgängige Bäume sind gleichartig durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

1.14.3 SONSTIGES

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

1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUN- GEN, 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.

1.16 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.

1.17 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 3,
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 2.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung.

Pulldächer sind nach Süden geneigt nur zulässig, sofern diese talseitig die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

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 mindestens 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 für die unterschiedlichen Dachformen folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäude-/ Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
Flachdächer	6,75 m ¹	-
Flachgeneigte Dächer bis DN 25° (Sattel-/Walmdächer)	8,25 m	6,00m ¹
Flachgeneigte Dächer bis DN 15° (Pultdächer)	7,75m (Süd-/Bergseite)	6,00 m ¹ (Nord-/Talseite)
Sonstige geneigte Dächer mit DN 15-45°	8,50 m	5,25 m ¹

Die jeweils mit „1“ gekennzeichneten maximal zulässigen Höhen (Gebäude-/First-/Traufhöhen) dürfen im WA2 talseitig eine Wandhöhe von maximal 8,50 m nicht überschreiten. Maßgebend ist dabei als unterer Bezugspunkt die mittlere natürliche Geländehöhe der jeweiligen Gebäudeseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante Attika (bei Flachdächern). Maßgebend sind die Höhenlinien im Lageplan. Das betroffene Geschoss muss bei Flach- und flachgeneigten Dächern um mindestens 3 m von der entsprechenden Gebäudeseite abgerückt werden.

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 zu Oberkante Attika bei Flachdächern.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig sind nur Werbeanlagen bis maximal 1,5 m² Fläche an Gebäudewänden des Erdgeschosses bzw. freistehend bis maximal 2 m Höhe über Gelände.

Unzulässig sind diese als selbstleuchtende Werbeanlagen bzw. mit wechselndem und bewegtem Licht.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

2.4 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 Straßenslänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Hinweis: Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind im WA1, im MDe bis maximal 1,0 m und WA 2 bis maximal 1,8 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur talseitig bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig. Ausnahmen können bergseitig der Verkehrsflächen für Zufahrten von maximal einer Doppelgarage pro Gebäude zugelassen werden.
- 2.5.3 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 0,60 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 erstellt werden.
- Zu den öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als Wiese einzusäen.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 2.6 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. 0,1 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.

- 2.7 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 Abs. 1 Nr. 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 (Einzelbäume entlang der Straßen)**
- | | |
|---------------|--------------------|
| Bäume: | |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
- 4.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |
| Schlingenknöterich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |
| Ackerwinde | Convolvulus arvensis |
| Kletterrose | Rosa |
- 5. HINWEISE**
- 5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.12, 1.14, 1.15, 1.16 und 1.17 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.1.2. ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- 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, so-

fern 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 fruchtbarer 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 in mäßig bis stark geneigten Gelände. Daher kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. 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.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.8 Entwässerungen

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

5.9 Drainagen

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

5.10 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 Ornithofuge-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.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

5.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Siedlungsrandbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtliche Maß nicht überschreiten.

5.12 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.

5.13 Hausentwässerungen

Ggf. sind im Plangebiet Hausentwässerungen im freien Gefälle nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss dann zum Kanal gepumpt werden.

5.14 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.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 24.10.2019
Anlage 2	Faunistische Übersichtskartierung und artenschutzrechtliche Prüfung gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 19.07.2018 mit Nachtrag vom 15.05.2019

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 3 BauGB) | vom | 24.10.2019 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 und 3 BauGB) | am | 08.11.2019 |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 18.11.2019 bis | 20.12.2019 |
| 4. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 5. | 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 24.10.2019

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