

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**
Gemeinde: **ABTSGMÜND**
Gemarkung: **ABTSGMÜND**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
BauGB gefasst am 21.11.2019 und im Amts-
blatt Nr. 49 ortsüblich bekannt gemacht
am 06.12.2019 **1**

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
laut Beschluss vom
durchgeführt vom

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst
am und öffentlich ausgelegt gemäß § 3
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB laut Bekanntma-
chung im Amtsblatt Nr. vom bis

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs.
7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis
am

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.
ab

6

Bebauungsplan in Kraft getreten am

Abtsgmünd, den

7



Gemeinde

Abtsgmünd

BEBAUUNGSPLAN

„ALTE ABTSGMÜNDER STRASSE – 2. ERWEITERUNG, ERGÄNZUNG“

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- C. Hinweise

Gefertigt:
Ellwangen, 03.09.2020 / 24.09.2020

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

GRIMM ■ INGENIEURE

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:
Abtsgmünd,

ARMIN KIEMEL
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ALTE ABTSGMÜNDER STRASSE – 2. ERWEITERUNG, ERGÄNZUNG« IN WÖLLSTEIN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 und § 5 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 50 cm zulässig sind.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der zulässigen Geschosse einzuhalten:

bei Satteldach (SD):

Höchster Punkt des Gebäudes

II-Vollgeschossen max. 8,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,50 m

Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes
II-Vollgeschossen max. 6,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes
II-Vollgeschossen max. 7,50 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. einzutragen und zu vermessen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, geplante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, max. Gebäudehöhe, maximale Auffüllung und maximale Abgrabung.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Bei Garagen nach § 12 BauNVO und Carports ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen Garagentor bzw. Zufahrtsseite des Carports und Hinterkante der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten.

4. LUFTWÄRMEPUMPEN (in Anlehnung an § 14 Abs. 2 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur als eingehauste Aggregate zulässig.

Außerdem ist der Bauherr zur Vermeidung von unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, mit den Aggregaten einen Mindestabstand von 4,5 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z.B. bzgl. des Schalleistungspegel, etc.) zu beachten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) Gartengestaltung:

Innerhalb des Plangebietes sollen artenreiche private Hausgärten entstehen. Ökologisch nahezu wertlose Kies- und Steingärten sind deshalb nicht zulässig.

b) Straßenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil, UV-absorbierender Abdeckungen und vollständig gekapselter Beleuchtungskörper zulässig.

7. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste). Die im Planteil dargestellte ist veränderbar, die Anzahl ist einzuhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

Mit Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den benachbarten Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke zu halten. Für Baumpflanzungen sind die Grenzabstände entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg einzuhalten.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „ALTE ABTSGMÜNDER STRASSE – 2. ERWEITERUNG, ERGÄNZUNG« IN WÖLLSTEIN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zu-letzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

DACHFORM

entsprechend den Einschrieben im Plan.

DACHEINDECKUNG

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder mit Betondachsteinen oder mit matt beschichteten Alu- oder Sandwichplatten zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.). Flachdächer sind zu extensiv begrünen.

DACHAUFBAUTEN

Die Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde Abtsgmünd über die Zulassung von Dachaufbauten (Gaubensatzung) sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und vom Bauherrn entsprechend zu beachten.

2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,00 m und Abgrabungen bis max. 1,00 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m. Bei Trockenmauern muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens der Höhe der Mauer entsprechen.

Außerdem darf der Abstand zwischen Oberkante Einfriedung und Oberkante öffentliche Verkehrsfläche in einer Tiefe von 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,8 m sein.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen. Zwischen der privaten Einfriedung und der öffentlichen Fläche ist ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

5. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet. Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Abfluss herzustellen, an den die Entwässerungsleitungen der Dachflächen anzuschließen sind. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht. Der Abfluss der Zisterne ist auf 0,15 l/s je 100m² Dachfläche zu begrenzen und kann an den bestehenden Wegseitengraben oder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Sofern bei Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorgesehen sind, kann dort auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Bei Einsatz von Dachbegrünungen mit geringerer Substratstärke ist i.Z.d. Genehmigung des Einzelbauvorhabens ein Nachweis zu erbringen, dass eine ausreichende / vergleichbare Retentionswirkung erzielt wird.“

Dem Bauherrn steht es frei, eine Regenwassernutzung zu installieren und zu betreiben. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

C. HINWEISE

1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

3. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

4. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. **ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzin, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

6. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Das Dachflächenwasser jedes Gebäudes ist separat auf dem Grundstück zu sammeln, an einen Hauskontrollschacht anzuschließen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

7. **BAUGRUND**

Den privaten Bauherren wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn des Einzelbauvorhabens ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

H:\Auftrag\2020\20-051 BP Alte Abtsgmünder Straße 2. Erweiterung, Ergänzung\Bericht\2020-09-24 Textliche Festsetzungen Alte Abtsgmünder Straße 2. Erweiterung, Ergänzung.docx