



GEMARKUNG : LIPPACH
FLUR : 0 (LIPPACH)
KREIS : OSTALBKREIS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE – 1. ERWEITERUNG“

ANERKANNT : GEMEINDE WESTHAUSEN, DEN 11.01.2018

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.01.2018



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KÄLMUS
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

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

Proj. Nr. WE17078
Kennung: 251b

GEMEINDE : WESTHAUSEN
GEMARKUNG : LIPPACH
FLUR : 0 (LIPPACH)
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röttinger Straße“, rechtsverbindlich seit 06.07.2017.

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 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- Der Lageplan vom 11.01.2018.
- Der Textteil vom 11.01.2018.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Gewerbegebiet Röttinger Straße – 1. Erweiterung“ in Westhausen - Lippach**

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 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 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 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.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, wenn Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt werden.
- 1.2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
- Die *Trauf (TH)- und Gebäudehöhe (GH)* darf maximal betragen:
- bei geneigten Dächern bis 25° DN:
 - Traufhöhe TH 8,00 m,
 - Gebäude-/Firsthöhe GH 10,75 m.
 - bei Flachdächern Gebäudehöhe GH 9,00 m.
- Die *Trauf- und Gebäudehöhe* wird gemessen ab der hergestellten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (GH).
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o)*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der

- öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen zu stellen.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn, Gehweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 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.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.10.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 – ORTSRANDEINGRÜNUNG –**
- Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Auf der Fläche sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Ferner ist die Baumreihe durch Gehölz- und Saumpflanzungen gemäß Pflanzgebot PFG 1 (siehe Festsetzung Ziff.1.14.2) zu ergänzen und als höhenabgestufte Hecke zu entwickeln.
- 1.11 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 private Grünfläche (Festsetzungen Ziff. 1.10.1) dargestellte Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet sowie die in Anlage 3 dargestellte externe Ersatzmaßnahme (Festsetzungen Ziff. 1.11.1) sind Teil 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.
- 1.11.1 ERSATZMAßNAHME E 1 „EXTENSIVIERUNG DER WIESENFLÄCHEN“**
- Im Bereich des Flst. 306 der Flur 0 der Gemarkung Lippach der Gemeinde Westhausen (siehe Anlage 3) ist die bestehende intensiv genutzte Weidefläche zu extensivieren und dauerhaft zu pflegen.
Dabei sind die bestehenden Grünlandflächen durch Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und Einbringung einer Magerrasenmischung, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann, zu extensivieren. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Anschließend sind die Flächen nur extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).

- 1.12 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwasserkanales.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.13 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.14 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.14.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.
- Eine 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 1 (PFG 1) - ORTSRANDEINGRÜNUNG-**
- Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als abgestufte Heckenstruktur zu entwickeln. Dabei sind ergänzend zu den zu pflanzenden Bäumen pro 100 m² Pflanzgebotfläche mindestens 15 Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Weiterhin ist im Übergang zu den Stellplatzflächen ein Saumstreifen aus ein- oder mehrjährigen krautigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).
- 1.14.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 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. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 30 cm festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit Ausnahme von technisch erforderlichen Anlagen wie Trafos usw. nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- 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 der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 (gelb, grün und braun) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme für verglaste Fassadenteile zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis 25° Dachneigung.
- 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*
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 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 unter 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 WERBEANLAGEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
Im festgesetzten Gewerbegebiet ist in Zuordnung zur Röttinger Straße eine *freistehende Werbeanlage* zulässig. Diese darf eine Höhe von maximal 7,50 m und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben.

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen
- 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 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahme: können kleinflächig bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen zugelassen werden.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind zum Außenbereich hin unzulässig.
- 2.4.2 STÜTZMAUERN**
- Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich und zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.
- 2.4.3 EINFRIEDIGUNGEN**
- Einfriedigungen sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets als Draht- und Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind Einfriedigungen mindestens um das halbe Maß der Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Zum Außenbereich hin sind die Einfriedigungen mit Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 vollständig einzugrünen.
Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist das Dachwasser in die im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röttinger Straße“ festgesetzte Regenrückhaltung einzuleiten. Dabei ist das erforderliche Volumen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

3. 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.

3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

3.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)**Bäume:**

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Rot-Eiche | Quercus rubra |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Obstbäume mit Hochstamm | |

Sträucher:

| | |
|----------------|---------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Kartoffelrose | Rosa rugosa |
| Schneeball | Viburnum lantana |
| Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Salweide | Salix caprea |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.11 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Baugrund / Geologie

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

4.6 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.

4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können Überflutungen 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 Bauherrn unter: <http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/83823>.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen

4.8 Drainagen

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

4.9 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

4.10 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 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 Orniflux-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.

Im Plangebiet 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. 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.

4.11 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 ortübliche Maß nicht überschreiten.

4.12 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. ANLAGEN

| | | |
|----------|--|---------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 11.01.2018/28.02.2018 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 11.01.2018 |
| Anlage 3 | Lagepläne zu den externen Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 11.01.2018 |
| | Öffentlich-rechtlicher Vertrag - Vertragsunterzeichnung | vom |
| Anlage 4 | Lageplan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 11.01.2018 |

6. VERFAHRENSVERMERKE

| | | | | |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 14.12.2017 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 11.01.2018 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 19.01.2018 | bis | 19.02.2018 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | | vom | 28.02.2018 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 08.03.2018 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 16.03.2018 | bis | 16.04.2018 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Westhausen, den 11.01.2018

Planbearbeiter
Mutlangen, den 11.01.2018

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



Unterschrift

Bürgermeister Knoblauch

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 Westhausen, den

Bürgermeister Knoblauch