

# GEMEINDE WESTHAUSEN OSTALBKREIS

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “SCHWENKSBRUNNEN II“

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 26.06.2024

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### Satzungsbeschluss

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

##### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:  
Planzeichnung, Stand ..... und Textteil, Stand .....  
mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Westhausen, den .....  
Markus Knoblauch, Bürgermeister

Siegel

##### Bekanntmachung

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des  
Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Amtsblatt Nr. ....  
am: .....



Gemeinde Westhausen  
Jahnstr. 2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363-840  
info@westhausen.de  
www.westhausen.de

BEARBEITUNG:



INGENIEURE

a2Plan Ingenieure  
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363/95494-0  
info@a2plan.de  
www.a2plan.de



Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss  
Freie Architekten, GbR  
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart  
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden  
Tel. 0711-6207517  
info@bloss-architektur.de  
www.bloss-architektur.de

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. I S 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

##### WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

##### 2.1 Grundflächenzahl §§19 u. 20 BauNVO

Im Plangebiet ist die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.  
Diese beträgt: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl gilt auch für die Grundstücke, auf denen ausschließlich Flächen für Garagen festgesetzt sind. Hier darf die zulässige Grundfläche mit den in §19 (4) Satz 1 genannten Anlagen gemäß §19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO

Hauptgebäude sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m auszuführen.

Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **höchsten Punkt der Dachhaut** bzw. bis zur **Oberkante der Attika** gemessen.

Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m auszuführen.

Die Gebäudehöhe für Nebengebäude wird ab der **im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche** (arithmetisches Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage) bis zum **höchsten Punkt der Dachhaut** bzw. bis zur **Oberkante der Attika** gemessen.

Die zugelassene Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Antennen und Ähnlichem überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (3) BauGB

Im Lageplan sind innerhalb der Baufenster Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) für die Hauptgebäude festgesetzt.

Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von  $\pm 30$  cm zulässig.

*Hinweis: Die einzuhaltende Gebäudehöhe wird immer von der **festgesetzten EFH** gemessen.*

Bei einer abweichenden Grundstücksteilung ist die EFH anhand der benachbarten EFH zu interpolieren.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen und Dachvorsprüngen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten, Balkonen und Tür- oder Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,00 m über die Baugrenze hinaustreten sowie Terrassen (ohne Größenbegrenzung), überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und  
§ 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Nebenanlagen die Gebäude sind, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind außerhalb des Baufensters bis zu einer Gesamtgröße aller Anlagen von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Mit ihnen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Für Garagen und Carports gelten gesonderte Festsetzungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise Ziffer 4).

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO  
In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a

Oberirdische PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen zulässig.

Mit der Zufahrtsseite von geschlossenen Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m, mit den restlichen Seiten ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Mit Carports ist mit allen Seiten ein Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

*Hinweis: Bei direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden privaten Stellplätzen ist auf eine ausreichende Ausfahrttiefe zu achten. Die öffentliche Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von lediglich 4,50 m auf.*

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 6. Verkehrsflächen

### § 9 (1) 26 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und kann innerhalb der Umgrenzung abweichend erstellt oder verändert werden.

Innerhalb von Verkehrsgrün sind Zufahrten zu privaten Grundstücken möglich.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

### § 9 (1) 24 BauGB i. V. mit § 31 (1) BauGB

#### 7.1 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, die dem Schlafen dienen, sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster auf der leiseren Südseite möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen (Dies gilt auf für das Kenntnisgabeverfahren).

Ausnahmsweise sind die genannten Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, der Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Schlafrums ein Nacht-Beurteilungspegel von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

#### 7.2 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) sind nur an den Südseiten der Gebäude zulässig.

Ausnahmsweise sind Außenwohnbereiche auch an anderer Stelle zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, der Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. Balkonverglasungen, Loggien oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tagzeit ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

#### 7.3 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (dezentrale Wand-/Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen) auszustatten.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, der Gebäudekubatur bzw. durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

- 7.4 Nachweis gemäß DIN 4109  
Innerhalb der im Planteil umgrenzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. (Dies gilt auf für das Kenntnissgabeverfahren).
- Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) 20 BauGB

- 8.1 Befestigte Flächen  
Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Mischwasserkanal abzuleiten.
- 8.2 Bodenaushub  
Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

9. **Pflanzgebote**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 9.1 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken  
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung).

*Hinweis: Bei den Abständen der zu pflanzenden Bäume zu Nachbargrenzen sind die Vorgaben gemäß §16 Nachbarrechtsgesetz zu beachten.*

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 1.1 Dachform und Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Sattel- u. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 35°
- Flachdächer

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Ausführung des Daches als Dachterrasse ist nicht zulässig.

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

##### § 74 (1) Nr. 3 LBO

##### 2.1 Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens  $\pm 1,00$  m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stützmauern zur Geländeabgrabung auf dem eigenen Grundstück müssen auch von Nachbargrenzen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützmauern sind nur als trocken versetzte Natursteinmauern zulässig. Zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten dürfen auch Sichtbeton-Stützmauern (Ortbeton oder großformatige Fertigteile, keine Betonpflanzsteine oder ähnliches) ausgeführt werden.

Dem Bauantrag sind entsprechende Pläne beizufügen (Aufsicht / Grundriss, Schnitte) in denen die vorhandene sowie die

geplante Geländemodellierung sowie die geforderten Bäume (Teil A, 9.1) dargestellt sind.

## 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Holzzäune, Hecken oder eingegrünte Drahtzäune zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

## 3. Regenwasserrückhaltung und -ableitung § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Bauplatzerwerber müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen muss. Begrünte Flachdächer, deren Substratstärke mind. 10 cm beträgt, werden nicht angerechnet.

Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung (0,15 l/s/100 m<sup>2</sup> Dachfläche) zu erfolgen und ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

*Hinweis: Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Garten gießen) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.*

## 4. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen. Für Wohneinheiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Stellplätze einer Wohneinheit dürfen auch hintereinander angeordnet werden (z.B. durch Anordnung eines Stellplatzes auf der Garagenzufahrt).

## 5. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.



## C. HINWEISE

### 1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

### 2. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.

### 3. Hinweis zu unbekanntem Funden

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß dem Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) ist laut § 21a das Bedecken von Gartenflächen mit Kies, Schotter und vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Bedeckung mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nicht zulässig.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

### Pflanzliste Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

### Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Echter Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Gravensteiner Goldparmäne Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Oberösterreichische Weinbirne Butterbirne Alexander Lukas
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Hedelfinger Riesenkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

**5. Hinweis auf Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des Futterholens) ist hinzunehmen.

**6. Hinweise zu Lärmemissionen durch Verkehr**

Nördlich des Baugebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 80 m die B29. Daran angrenzend folgt das Gewerbegebiet "Bohlerstraße".

Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung eine Geräuschimmissionsprognose (B23609\_SIS\_01 vom 11.09.2023, rw bauphysik, Schw. Hall) erstellt. Diese ist bei der Gemeinde einsehbar.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass das nördlich gelegene Gewerbegebiet keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat, die Verkehrsemissionen aber insbesondere nachts zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4 – 6 dB führen. Diese Überschreitungen betreffen allerdings nur die Nordseiten der vorgesehenen Gebäude. Auf den Südseiten fällt die Überschreitung mit 1 – 4 dB deutlich geringer aus und überschreitet auch nicht die "Zumutbarkeitsschwelle" nach der 16. BImSchV. Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte machen dennoch Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese wurden im Teil A dieser textlichen Festsetzungen, unter Punkt 7 umgesetzt. Die Einhaltung der geforderten Maßnahmen ermöglicht gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes.

**7. Hinweise zu Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm**

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmemissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Während der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

**8. Hinweis zu den Höhenangaben**

Sämtliche Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupt-Höhennetz 1912 (DHHN12).

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Zur Erstellung der Bauanträge ist vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Büros a2 Plan Ingenieure GmbH, Westhausen übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

**9. Hinweise zu Drainagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist.

Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Westhausen verwiesen.

**10. Hinweis auf Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Das Landratsamt Ostalb, Geschäftsbereich Gesundheit weist auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen hin. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.