

GEMEINDE: AMSTETTEN
GEMARKUNG: AMSTETTEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHL“

Entwurf: 23.07.2020 / Stand: 23.07.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

- 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
- 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

- 2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.10.1 Öffentliche Grünflächen
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg1) anzupflanzen.
- 2.10.2 Private Grünflächen
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Auf den westlich gelegenen Grundstücken ist die Grünfläche entsprechend Pflanzgebot (pfg2) zu bepflanzen.
- 2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.11.1 Entwässerung
- 2.11.1.1 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
- 2.11.1.2 Das Niederschlagswasser der Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 2.11.1.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.
- 2.11.1.4 Auf den Baugrundstücken sind Retentionszisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswasser der Dachflächen herzustellen.
Retentionsvolumen: mind. 4,8 m³
Drosselabfluss: 0,2 l/s
- 2.11.1.5 Das Niederschlagswasser aus den Retentionszisternen und von den Straßenflächen ist in einen Stauraumkanal und dann gedrosselt in den westlich gelegenen Graben einzuleiten.
- 2.11.1.6 Schmutzwasser ist in den geplanten Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 2.11.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.12.1 PFG 1: Pflanzgebot "Wiese" auf öffentlichen Grünflächen:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde Amstetten mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu bepflanzen.

2.12.2 PFG 2: Pflanzgebot "Hecke" auf privaten Grünflächen:

Die bestehenden Gehölze zur freien Feldflur Richtung Westen sind zu erhalten. Diese können auf 5,0 m Höhe zurückgeschnitten werden. Bei Verlust eines Gehölzes ist ein heimisches Gehölz gem. Pflanzenliste pfg2 als Ersatz zu pflanzen. Die freien Flächen innerhalb der Pflanzgebotsfläche pfg2 sind mit einer artenreichen, autochthonen Wiesenmischung für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzupflanzen.

Pflanzliste pfg2:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>

Qualität: 2 x verpflanzt

Ausführung: Sträucher sind als einreihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.12.3 PFG 3: Pflanzgebot Bäume auf privaten Flächen:

Bei Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von über 400 m² ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg3 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg3:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feld-Ahorn	Acer campestre

Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3x verpflanzt.

Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Donauried - Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr. 425001). Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 16. April 2015 sind einzuhalten. Innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried“, Schutzzone III, sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung unzulässig.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretende Geruchs-, Staub-, Lärm und Erschütterungsimmissionen sowie die Ausbringung von Flüssigmist, Dünger und Spritzmittel zu dulden sind.

3.4 Lärmschutz

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

3.5 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

4 **Verfahrensvermerke**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Brühl“ in Amstetten, OT Dorf aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Brühl“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „Brühl“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Amstetten wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Amstetten ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Brühl“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:.....

.....
Johannes Raab, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Amstetten

Johannes Raab, Bürgermeister

Gefertigt: 23.07.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm