

GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN



ORTSTEIL: AMMERSTETTEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „HÖHENWEG“

Entwurf: 22.07.2020 / Stand: 22.07.2020

## 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- |            |   |                             |
|------------|---|-----------------------------|
| <b>2.1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>(§ 1 - 15 BauNVO)</b>    |
| 2.1.1      | Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO   |                             |
| 2.1.1.1    | Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.   |                             |
| 2.1.1.2    | Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.   |                             |
| <b>2.2</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>(§ 16 - 21a BauNVO)</b>  |
| 2.2.1      | Grundflächenzahl  | (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)  |
| 2.2.1.1    | Siehe Einschriebe im Plan   |                             |
| 2.2.2      | Zahl der Vollgeschosse  | (§ 16 Abs. 2 ,§ 20 BauNVO)  |
| 2.2.2.1    | Siehe Einschriebe im Plan   |                             |
| 2.2.3      | Höhe der Gebäude  | (§ 16 Abs. 2 BauNVO)        |
| 2.2.3.1    | Siehe Einschriebe im Plan<br><br>Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.                  |                             |
| <b>2.3</b> | <b>Bauweise</b>   | <b>(§ 22 BauNVO)</b>        |
| 2.3.1      | Siehe Einschriebe im Plan<br><br>Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.   |                             |
| <b>2.4</b> | <b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>   | <b>(§ 23 Abs. 5 BauNVO)</b> |
| 2.4.1      | Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Zufahrt von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. |                             |
| 2.4.2      | Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.                            |                             |

- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**2.5 Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) ist auf ± 0,30 m einzuhalten.

**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 Einzelhaus.
- Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

**2.7 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.7.2 Straßenausstattung
- Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

**2.8 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.

**2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.9.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (LR) sind durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.

- 2.10 Immissionsschutz** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.10.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Immissionszwischenwerte von bis zu 15 % an Geruchstundenhäufigkeit zu tolerieren. Dieser Bereich gilt als Übergangsbereich zwischen Dorf- und Wohngebiet.
- 2.11 Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als private Vegetationsflächen (Nutz- oder Ziergarten, Obstgarten, Blumenwiese o. ä.) zu unterhalten.
- 2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.12.1 Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und Straßenflächen.  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Davon ausgenommen ist das Baugrundstück 1.
- 2.12.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Retentionszisterne zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Retentionszisternen sind mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s anzulegen. Dies gilt für das Baugrundstück 1 entsprechend.
- 2.12.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.
- 2.12.4 Vermeidungsmaßnahmen
- 2.12.4.1 Gehölze dürfen nur zwischen Oktober und Februar gefällt und gerodet werden. Dadurch können Beeinträchtigungen aller Vogelarten ausgeschlossen werden.
- 2.12.4.2 Für durch die Baumaßnahmen gestörte Haussperling-Brutplätze sind während der Baumaßnahmen, die unmittelbar an die bereits bebauten Flächen angrenzen, im Umfeld 2-3 Doppel-Nistkästen aufzuhängen.
- 2.12.4.3 Wintergärten mit Glasfassaden sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelaufprall zu kennzeichnen.

2.12.4.4 Außenbeleuchtungen der privaten Grundstücke dürfen nur nach unten abstrahlend angebracht werden.

2.12.4.5 Es sind geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

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

### **2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) Ortsrandeingrünung**

Auf der privaten Grünfläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichen und Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung der Artenlisten 1a und 1b unterscheiden sich durch unterschiedliche Planzeichengrößen. Die Standorte der Bäume sind bindend und dürfen nur bis max. 5,00 m gegenüber dem Planeintrag verschoben werden. Die Bepflanzung mit Sträuchern darf nicht als durchgehende Hecke in Erscheinung treten, d. h. die Hecke muss mindestens an einer Stelle pro Baugrundstück auf eine Länge von 4 - 6 m geöffnet werden.

### **2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Einzelbaum**

Der im Plan eingetragene Einzelbaum ist gemäß Artenliste 1a und 1b anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser kann auf das Pflanzgebot 3 angerechnet werden.

### **2.13.3 Pflanzgebot 3 Flächenpflanzgebot/Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1a und 1b zu pflanzen. Es können auch Bäume als Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage gepflanzt werden.

#### **Artenliste 1a – Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18**

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### **Artenliste 1b – mittelkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16**

Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke

**Artenliste 2 – Sträucher, mind. 1 x verpflanzt**

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball

- 2.13.4 Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg).

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Funde**

- 3.1.1 Das Bebauungsplangebiet grenzt östlich direkt an ein Areal einer jungsteinzeitlichen Siedlung, deren Grenzen bzw. Ausmaße bislang nicht bekannt sind. Es liegt also in unmittelbarer Nähe eines eingetragenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, welches von öffentlichem und wissenschaftlichem Interesse ist. Mit vorgeschichtlichen archäologischen Zeugnissen ist dringlich zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen wo und in welchem Umfang sich Überreste des Kulturdenkmals erhalten haben. Die Kosten trägt der Planungsträger. Die Voruntersuchungen legen fest, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.
- 3.1.2 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktagen nach

Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des §§ 20 DSchG verwiesen.

### **3.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Diese Belästigungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### **3.3 Flugbetrieb**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber (Tag und Nacht), zu rechnen ist.

### **3.4 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) 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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltenden Flächen leiten.

Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

### **3.5 Empfehlung - Verzicht des Anlegens von Kiesflächen**

Für die Privatgärten wird empfohlen keine Kies- oder Schotterflächen anstelle von Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen.

Steingärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **3.6 Erdwärmesonden, Grundwasserentnahmen, Bauwasserhaltung**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzugeben. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Für die Bauwasserhaltung von zufließendem Grund- und Schichtwasser während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 43 Abs. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis rechtzeitig zu beantragen.

### **3.7 Altlasten**

Sofern sich bei den Arbeiten Hinweise auf Verunreinigungen von Boden (aufschwimmende Phase, Fremdmaterial, auffälliger Geruch, Verfärbungen oder ähnliches) ergeben, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, unverzüglich zu benachrichtigen und das kontaminierte Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **3.8 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) zu beachten. Stationäre Geräte oder deren nach

außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

### **3.9 Geotechnische Hinweise**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen die quartären Günz-Deckenschotter, welche den tertiären Gesteinen der Molasse auflagern.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden Gesteine der Molasse neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **4 Verfahrensvermerke**

### **Verfahren nach § 13 a BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am .....2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. .. der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.12.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ und seine Begründung vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .....2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. .. der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 10.12.2019 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2020 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....2020 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „HÖHENWEG“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Schnürpflingen wurde am .....2020 im Mitteilungsblatt 2020/Nr. ..... der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde dadurch rechtskräftig.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....  
Knoll, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom .....2020 überein.

Ausgefertigt:

**Bürgermeisteramt SCHNÜRPFLINGEN**

**Michael Knoll, Bürgermeister**

Gefertigt: 27.11.2019/ 22.07.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

**INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm