

Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: RIESBÜRG Gemarkung: PFLAUMLOCH	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 02.12.2019 und im Amtsblatt Nr.49 ortsüblich bekannt gemacht am 06.12.2020 1
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 02.12.2019 durchgeführt am 06.12.2019 2	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am 29.05.2020 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2020 bis 02.07.2020 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 7



RIESBÜRG PFLAUMLOCH BEBAUUNGSPLAN »OBERES REIS II«

<input type="radio"/>	Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500
<input checked="" type="radio"/>	Teil II: Textliche Festsetzungen: A. Planungsrechtliche Festsetzungen B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften C. Hinweise

Gefertigt:
Ellwangen, 02.12.2019 / 18.05.2020
20.07.2020
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

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



Ausgefertigt:
Riesbürg, den

WILLIBALD FREIHART
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERES REIS II« IN RIESBÜRG-PFLAUMLOCH

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 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (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 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 Überschreitungen bis 25 cm und Unterschreitungen bis 100 cm zulässig sind. Die Höhenlage der Kanalisation ist zu beachten, insbesondere bei einer Unterschreitung der EFH.

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

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,00 m

bei Flachdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 6,00 m

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

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

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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 nicht zugelassen.

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

a) Baumpflanzung:

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzenartenliste nach Ziffer A6 zu pflanzen. Bei der Berechnung der erforderlichen Pflanzungen werden die unter Ziffer A6 genannten Baumpflanzungen voll berücksichtigt. Die unter Ziffer A 6 genannte Abstandsregelung ist zu beachten.

b) Gartengestaltung:

Innerhalb des Plangebietes sollen artenreiche private Hausgärten entstehen. Ökologisch nahezu wertlose Kies- und Steingärten mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 3 m² sind deshalb nicht zulässig.

c) Straßenbeleuchtung:

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

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen (aus dem Naturraum „Östliches Albvorland“) hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Zur Abgrenzung der Siedlungsränder gegen die freie Landschaft sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige, einheimische Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel) und zusätzlich unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Mit Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den benachbarten Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 270/5 und 267/1 zu halten. Für Baumpflanzungen sind die Grenzabstände entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg einzuhalten.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

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

Sträucher:

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

7. 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.

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

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „OBERES REIS II“ IN RIESBÜRG-PFLAUMLOCH

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 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (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 nicht glasierten Ziegeln oder mit nicht spiegelnden Betondachsteinen oder mit matt beschichteten Alu- bzw. Sandwichplatten zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach, untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.) und Flachdächer.

Flachdächer sind zu begrünen.

Sofern Solar- und Fotovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden, sind diese in paralleler Neigung zur Dachfläche anzubringen. Eine Aufständigung von Solarkollektoren und drgl. ist nicht zulässig.

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und Abgrabungen bis max. 1,50 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, wobei zwischen der Trockenmauer und der öffentlichen Verkehrsfläche ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten ist.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen. Zwischen der privaten Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Die die zusätzlich zu beachtende Festlegungen des Nachbarrechtsgesetz Baden Württemberg wird hingewiesen.

Außerdem dürfen in einer Tiefe von 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen, Mauern, usw. einschl. der vom Bauherrn vorgenommenen Auffüllung nur eine max. Höhe von 0,8 m – gemessen von Oberkante Straßenbegrenzung bis Oberkante Einfriedigung - betragen.

4. 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.).

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

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

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

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.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen, Maste 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. BAUGRUND

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

5. 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.

6. **ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzenen, 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.

7. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

8. **LÄRMIMMISSIONEN**

Von Ansprüchen der Bauherren / Anwohner hinsichtlich einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf der B29 aus Lärmschutzgründen ist nicht auszugehen.

Bei Änderungen der Verkehrszahlen o.ä auf der B29 sind der Straßenbaulastträger und/oder die Gemeinde zu keinen Maßnahmen baulicher oder betrieblicher Art verpflichtet. Es ist gegebenenfalls Sache des privaten Bauherren die Einhaltung vom Lärmgrenzwerte durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

9. **EMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Betriebe. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelte Nachterntearbeiten etc.) können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind vom privaten Bauherrn entschädigungslos zu dulden.

H:\Auftrag\2019\19-060 BP Platten III Pflaumloch\Bericht\2020-07-20 Textliche Festsetzungen Oberes Reis II Riesbürg.doc