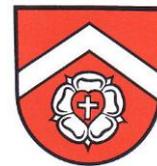


GEMEINDE: WAIN



KREIS: BIBERACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„AM SCHMITTEFELD II“

Entwurf: 10.10.2019 / Stand: 19.12.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

2.1.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 19 , 20 BauNVO)

2.1.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachsparren.

An Zwerchgiebeln, Schleppgauben oder ähnlichen gestalterischen Elementen darf die maximal zulässige Traufhöhe überschritten werden, wenn die Breite des Bauteiles weniger als 4/10 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt.

Gebäuderücksprünge sind möglich, wenn die Breite des Rücksprunges jeweils weniger als 4/10 der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzelhäuser zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.3.2 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.

2.3.3 Eingehauste Schwimmbäder oder Schwimmhallen sind keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.3.4 Offene Schwimmbecken oder Schwimmteiche ohne jegliche Überbauung (Dach, Einhausung, Sonnenschutz, etc.) sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.4.1 Auf den, zugunsten des Gewässerrandstreifens der Weihung festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Hauptfstrichtung ist zwingend einzuhalten.

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

2.6.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist einzuhalten. Eine Überschreitung um bis zu 0,30 m ist zulässig.

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

2.7.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Max. 2 Wohnungen je Einzelhaus/

2.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2.8.1 Die geplanten Gebäude sind vor Hochwasser aus dem Weihungstal zu schützen. Die festgesetzten Flächen sind bis zu dem festgesetzten Niveau von 534.00 m ü. NN – s. Höhenkote im Lageplan mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind Lichthöfe und Terrassen bis zu einer Größe von 50 m² und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze und Treppenabgänge.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.9.1 Immissionsschutzmaßnahmen

2.9.1.1 An den in dem im Lageplan gekennzeichneten Gebäudeseiten kann es zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte durch Veranstaltungslärm aus den angrenzenden Bürgersälen kommen.

2.9.1.2 An den gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Schlafräume und Kinderzimmer nur zulässig, wenn festverglaste Fensteröffnungen eingebaut werden. Dabei ist die Lüftung dieser Räume über vom Lärm abgewandten Gebäudeseite vorzunehmen oder eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

2.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Das im Lageplan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt, zugunsten der Eigentümer Flurstücke 173, 173/4 und 173/5.

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 Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt zu fassen und in die Weihung einzuleiten.

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

2.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Durchgrünung

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Sträucher gemäß Artenliste 1b + 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.12.2 Pflanzgebot (pfg2) – Flächenpflanzgebot

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste 1a oder 1b zu entnehmen.

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

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Tilia cordata	- Winterlinde,

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

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Streuobstbäume	- regionaltypische und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst

Artenliste 2: Sträucher, mind. 1 x verpflanzt:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Gewöhnlicher Faulbaum
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

2.12.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Gewässerrandstreifen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als feuchte Hochstaudenflur anzulegen und gelegentlich abschnittsweise zu mähen.

Auf dieser Fläche ist keine gärtnerische Nutzung zulässig. Sie ist von Ablagerungen und jeglicher baulichen Nutzung ausgeschlossen

2.12.4 Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen zu verwenden

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Entwässerung der Baugrundstücke

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Schichtenwasser bzw. Grundwasser angetroffen werden kann. Ein Anschluss von Hausdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Aufgrund der Höhenlage des Weihungsbeetes kann nicht gewährleistet werden, dass ein Anschluss möglich ist. Es wird deshalb empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).

3.3 Lärmimmissionen durch Wärmepumpen

3.3.1 Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen oder eine Aufstellung im Freien gänzlich auszuschließen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

3.4 Nutzung Erdwärme

3.4.1 Aus hydrogeologischer Sicht sind Erdwärmesondenanlagen am Standort nicht möglich, solange nicht durch ein Hydrologisches Gutachten einer(s) in der regionalen Geologie erfahrene(n) Geowissenschaftlers(in) unter Berücksichtigung der lokalen Grundwasserverhältnisse nachgewiesen ist, dass die

Grundwassererfassung der Gemeinde Wain durch die Bohrung(en) nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Beleuchtung

3.5.1 Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes, der räumlichen Nähe zur Weihung und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

3.6 Gründung

3.6.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Auensedimente, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

4 **Verfahrensvermerke**

Verfahren gemäß 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.06.2017 im Mitteilungsblatt 2017 / Nr. 26 der Gemeinde Wain ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ und seine Begründung vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2018 im Mitteilungsblatt 2018 / Nr. 50 der Gemeinde Wain 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 18.12.2018 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.10.2019 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 22.10.2019 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ und seine Begründung vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 17.10.2019 im Mitteilungsblatt 2019/Nr. .. der Gemeinde Wain 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 erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 22.10.2019 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2019 die während der erneuten Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom2020 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.12.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AM SCHMITTEFELD II“ als Satzung beschlossen.

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

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Mantz, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19.12.2019 überein.

Ausgefertigt: 20.12.2019

Bürgermeisteramt Wain

Mantz, Bürgermeister

Gefertigt: 13.12.18/10.10./19.12.19

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm