

GEMEINDE: BERGHÜLEN
GEMARKUNG: BERGHÜLEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KATZENGRUBE“

Entwurf: 20.07.2021

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

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 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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. Diese sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 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. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

Bei Überplanung zweier Grundstücke mit einem Gebäude darf sich die EFH-R zwischen den beiden Eintragungen im zeichnerischen Teil bewegen.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen über 50,0 m für Hausgruppen.

2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei der Ermittlung der zulässigen Wandhöhe und Wandfläche gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO das unmittelbar angrenzende Straßenniveau als Bezugspunkt zugrunde zu legen.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

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

2.5.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.5.2.2 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.

2.5.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 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.

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

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 3 Wohnungen mit einer Einzelhausbebauung, ausgenommen Bauplatz Nr. 23.

Auf Bauplatz Nr. 23 sind max. 10 Wohnungen in 1-2 Mehrfamilienhäusern zulässig.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus.

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

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig. Sie darf jedoch nicht unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus bzw. der Rückstauenebene liegen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

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

Die festgesetzten Flächen sind bis mindestens 0,50 m unter das angrenzende Niveau der Erschließungsstraße (tiefster Punkt) mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind Lichthöfe, Terrassen und Treppenabgänge bis zu einer Größe von 20 m² und einem Mindestabstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze.

2.10 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.11 Flächen zum Schutz vor Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

Auf der Fläche ist ein Wall mit einer Höhe von 0,5 m aufzuschütten.

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

2.12.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.12.2 Straßenausstattung

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

2.13 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.

2.14 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von Bebauung, Lagerung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

2.15 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 bzw. 2 anzupflanzen.

2.16 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.16.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist über einen Regenwasserkanal in die im Plan gekennzeichnete zentrale Retentionsfläche einzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

2.16.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.16.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.16.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- werden im Laufe des Verfahrens ergänzt -

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

2.17.1 PFG 1: Pflanzgebot "Versickerungsbecken" auf öffentlichen Grünflächen

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Fläche ist von der Gemeinde mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" anzusäen. Weiterhin sind mind. 15 Laubbäume der Pflanzenliste pfg3 anzupflanzen.

Pflege: Die Wiese ist extensiv zu nutzen. 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts.

2.17.2 PFG 2: Pflanzgebot "Strauchgruppen" auf öffentlichen Grünflächen:

Pflanzung von Strauchgruppen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zur freien Feldflur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg2. Die Straucharten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste pfg2:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuss	<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>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Die Sträucher sind in Strauchgruppen von 5-10 Sträuchern (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung des nördlichen Siedlungsrandes von der Gemeinde zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zwischen den Strauchgruppen sind 5-10 m Abstand einzuhalten. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die

Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

2.17.3 PFG 3: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg3 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg3:

Obstbäume	regionaltypische Sorten
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Malus sylvester	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

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).

2.17.4 PFB 1: Pflanzbindung „Bäume auf öffentlichen Flächen“

Die im Plan mit Pfb 1 gekennzeichneten Bäumen auf öffentlichen Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Ersatz gem. Pflanzlist pfg3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

2.17.5 PFB 2: Pflanzbindung „Bäume auf privaten Flächen“

Die im Plan mit Pfb 2 gekennzeichneten Bäumen auf privaten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Ersatz gem. Pflanzlist pfg3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Funde

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

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

3.2 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

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 Empfehlungen zum 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 Niederschlagswasser 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 10.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Katzengrube“ in Berghülen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.07.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Katzengrube“ und seine Begründung vom 20.07.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 vombis..... öffentlich ausgelegt 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 Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

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

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

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Mangold, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Berghülen

Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 10.12.2019 / 20.07.2021