

Gemeinde Warthausen

Kreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Schlossgut II, 3 und 4 Bauabschnitt“

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 06.02.2012

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0800 vom 06.02.2012

- Textteile
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
 2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
 3. Hinweise
 4. Verfahrensvermerke

Geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466)

Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2010 (Gbl. S. 416)

Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000
(Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

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

Die Festsetzungen

Z	=	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
GRZ	=	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
GFZ	=	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)

im Plan gelten als Höchstgrenze.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB und Bau NVO)

Offene Bauweise für Hauptgebäude

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für den Standort der Hauptgebäude und Garagen wurde im Bebauungsplan ein Vorschlag eingezeichnet. Ein anderer Garagenstandort ist zugelassen, solange dieser innerhalb der Baugrenze liegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Garagentor ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Der Stauraum vor einer Garage wird als Stellplatz angerechnet.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Warthausen vom 06.10.1997 / 23.09.1997.

1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Eine Obergrenze für die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird nicht festgesetzt.

1.1.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen, bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raumes, mit einem Abstand von 3 m zu einer baulichen Anlage auf demselben Baugrundstück und Stellplätze, sind auch außerhalb der Baufläche zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

1.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.7 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

Die im Plan eingeschriebenen Grundstücksflächen sind Circaflächen.

1.1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN (Rohfußboden) der Gebäude ist als Richtmaß im Bebauungsplan festgesetzt. Abweichungen ± 0.25 m sind zugelassen.

Firsthöhen werden von EFH (Rohfußboden) bis OK-Dachfirst gemessen.

Traufhöhen werden von EFH (Rohfußboden) bis Schnittpunkt äußerer Hausgrund / OK-Dachhaut gemessen.

1.1.9 Gebäudestellung (§9(1) Nr. 2 BauBG)

Die Stellung der Gebäude ist für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

1.1.10 Garagen (§9(1) Nr. 4 BauBG)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig.

1.1.11 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung:

Standorte für Nebenanlagen (z.B. Verteilerschächte) für die Stromversorgung, Gas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, usw., sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 50 cm, entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf dem Privatgrund geduldet werden.

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

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

1.2 Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten), entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten und erforderliche Verkehrszeichen zu dulden.

1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

1.3.1 Anpflanzen von Bäumen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 5m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 2. Ordnung:

- *Acer campestre* (Feldahorn),
- *Carpinus betulus* (Hainbuche),
- *Corylus colurna* (Baumhasel),
- *Crataegus carrierei* (Apfeldorn),
- *Crataegus crus-galli* (Hahnendorn),
- *Crataegus* l. "Paul's Scarlet" (Rotdorn),
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und
- Obstbaumhochstämme

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung eingezeichnet. Eine Überbauung ist nicht zugelassen.

1.5 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 25 m² pro Grundstück, zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8a BNatSchG)

Bodenversiegelung, innerhalb der Baugrundstücke, sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, Stützmauern und Sichtblenden sind zu begrünen.

Bodenschutz (§§ 1 und 202 BauGB):

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG wird hingewiesen. Mutterboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, vgl. Bodenschutzmerkblatt.

Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten **müssen** mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) hergestellt werden oder die Regenwasserableitung muss in eine Grünfläche erfolgen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind aus der beigefügten Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanz bzw. aus den Hinweisen ersichtlich.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB):

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 50 cm zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung und Kabelleerrohre in diesem Bereich zu dulden.

1.8 Bushaltestelle

Im Bereich der Haupterschließungsstraße ist eine Bushaltestelle geplant. Der Haltebereich liegt im Straßenbereich, ohne Busbucht. Vor der Haltestelle ist ein Wartehäuschen.

1.9 Sonstige Hinweise

1.9.1 Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

1.9.2 Emissionen durch die Landwirtschaft

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

1.9.3 Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser

Ein Anschluss von Regenwasser / Drainagewasser an die Schmutzwasserleitung ist nicht zulässig.

1.9.4 Schmutzwasserkanalisation

Der öffentliche Schmutzwasserkanal wird in einer Tiefenlage verlegt, damit das Untergeschoss im freien Gefälle entwässert werden kann.

1.9.5 Ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff erfolgen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Der nicht innerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellende Ausgleich erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt, auf außerhalb liegenden Flächen.

Die Fläche zwischen dem nördlich angrenzenden Waldbereich und dem Geltungsbereich (Teilfläche von Parzelle 435 mit einer Größe von 72,6 ar) wird als gestufter Waldrand mit einer Länge von ca. 275 m und einer mittleren Breite von ca. 26 m angelegt und dauerhaft erhalten. Er wird aus bodenständigen Sträuchern (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Pfaffenhütchen) und Bäumen II Ordnung (z. B. Hainbuche und Eberesche) bepflanzt. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Warthausen.

Die Fläche zwischen dem östlichen Privatbereich und dem Geltungsbereich (Teilfläche von Parzelle 435 mit einer Größe von 22,25 ar) wird als private Grünfläche, in Anlehnung an die östlich angrenzenden Grünflächen aus den Schlossgärten bepflanzt.

Als Teilfläche der Parzelle 436/1 wird eine Fläche von ca. 3.000 m² von derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Wiesenflächen in eine extensive Nutzung überführt. Die Fläche schließt direkt an die bereits vorhandene Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Schlossgut II, 2. BA“ an. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Warthausen.

Warthausen, 06.02.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-024-10 ES/ES)

Warthausen, den 17.02.2012


.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Schlossgut II, 3 und 4 Bauabschnitt“

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachaufbauten und Eindeckungsmaterial

Dachform und Eindeckungsmaterial

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zugelassen. Als Dachformen sind nur Satteldächer und Walmdächer (Entlang der Schlossallee nur Satteldächer) zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot bis rotbraun, sowie grau bis schwarz zulässig.

Angebaute oder freistehende Garagen können auch als Flachdachgaragen ausgeführt werden.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dachaufbauten

Widerkehre und Dachgauben/Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 % der jeweiligen Hauslänge zulässig. Die Hauslänge bezieht sich auf die jeweilige Dachseite, ohne Dachüberstände, ohne Garage gerechnet.

2.1.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennenanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

2.1.3 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen, mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien, sind unzulässig. Die Flächen sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 13 und § 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Anlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Auskragungen in den öffentlichen Verkehrsraum sind unzulässig.

2.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die Versorgung hat aus städtebaulichen Gründen über Erdkabel zu erfolgen.

2.4 Belagsgestaltung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Splitt verlegt, etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied, gegenüber dem Urgelände, sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur an Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen, maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen, darzustellen.

Niveauangleichungen zu den Nachbargrundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen.

2.5.1 Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

- a) Mit allen Einfriedigungen, entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- b) Alle Einfriedungen zwischen den einzelnen Parzellen werden über das Nachbarrecht geregelt (siehe Anhang – Auszug aus dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg). Stacheldrahtzäune sind allgemein unzulässig.
- c) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten), entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- d) Stützmauern im Hangbereich
Als Grundstückseinfassungen sind Stützmauern, entlang den Verkehrsflächen, bis zu einer Höhe von 0,50 m, bezogen auf angrenzendes Verkehrsflächenniveau, zulässig.
Zur Überbrückung von Höhenunterschieden, zu den Nachbargrundstücken, dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erstellt werden.

2.6 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Maximale Firsthöhe im Baugebiet

Baugebiet

	Baugebiet	Bereich Kreisel
Maximale Firsthöhe	8,50 m	11,50 m
Maximale Traufhöhe	4,25 m	6,40 m

2.7 Zisternen

Der Bau von Zisternen ist zulässig.

Wenn das Zisternenwasser zur Brauchwasserversorgung herangezogen wird, ist jedoch die Möglichkeit zum Einbau eines Wasserzählers vorzusehen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75(3) Nr.2 LBO)

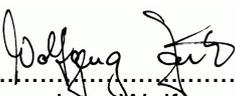
Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften, die sich auf die Ziffer 2.1, Gestaltung der baulichen Anlagen und der Ziffer 2.7 Retentionszisternen bezieht, zuwider handelt.

Warthausen, 06.02.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-024-10ES/ES)

Warthausen, den 17.02.2012


.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

3 HINWEISE

3.1 Oberflächenwasser / Abwasser

Ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume.

Das Schmutzwasser und das Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Schmutzwasser in die SW-Kanalisation, Regenwasser in den RW-Kanal.

Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutzwasserkanälen anzuschließen.

3.2 Niederspannungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für Ihre Baugrundstücke, im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen, herstellen zu lassen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung hat über Erdkabel zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Anschlüsse für ihre Baugrundstücke im Zuge der Verlegung der Hauptleitungen herstellen zu lassen.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen.

3.4 Archäologie

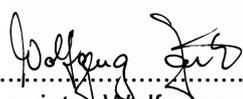
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Warthausen, 06.02.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-024-10ES/ES)

Warthausen, den 17.02.2012


.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

Verfahrensvermerke

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt Warthausen gemäß § 2 BauGB
am 29.07.2011

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB
vom 08.08.2011 bis 08.09.2011

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt Warthausen
am 04.11.2011

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
vom 14.11.2011 bis 16.12.2011

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
am 13.02.2012

Genehmigt gemäß § 10 BauGB am 17.04.2012

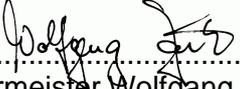
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens durch das Bürgermeisteramt Warthausen
am 04.05.2012

In Kraft getreten gemäß § 10 BauGB
am 04.05.2012

Warthausen, 04.05.2012

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(11-024-10ES/ES)


.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)