

# Gemeinde Warthausen

Ortsteil Röhrwangen  
Kreis Biberach

# BEBAUUNGSPLAN

## Baugebiet „Hofäckerweg“

Warthausen / Ortsteil Röhrwangen

Bebauungsplan, inklusive zeichnerischer Teil vom 06.11.2017

### Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 2467 vom 06.11.2017

- |           |  |
|-----------|--|
| Textteile | 1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB) |
|           | 2. örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)  |
|           | 3. Hinweise                              |

### geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

#### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

#### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)  
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

# 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 m<sup>3</sup> 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  $\pm 0.25$  m sind zugelassen.

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

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

Die Garagen Fertigfußbodenhöhe, bei den nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen, darf max. 30 cm über der oberen Begrenzungskante der Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zufahrt direkt vorgelagerter Randbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist nicht 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.

Bereich Anbauverbot der K7530:

Innerhalb dieser Fläche sind keine Nebenanlagen sowie keine Werbeanlagen zulässig. Dies gilt auch für, nach LBO genehmigungsfreie Anlagen.

**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 (Böschungen und Stützmauern) 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. 0,5 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken innerhalb der genannten Bereiche die Straßenbeleuchtungsmasten und erforderliche Verkehrszeichen sowie Kabeltrassen 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, 1. + 2. Ordnung in der Mindestqualität 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm, vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind variabel, müssen jedoch mindestens 3,5 m vom Straßenrand entfernt sein.

Beispiele für Bäume 1. + 2. Ordnung auf privaten Flächen:

Acer campestre (Feldahorn)  
Acerplatanoides (Spitzahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)  
Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Bäume 1. Ordnung auf öffentlichen Flächen

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Quercus robur (Stieleiche)

### 1.3.2 **Anpflanzen von Sträuchern**

In den Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern ist eine Mischung aus verschiedenen freiwachsenden Straucharten - gruppen oder heckenartig - zu pflanzen. Dabei sind rechnerisch je 10 m<sup>2</sup> 3 Sträucher auf privaten Flächen und 4 Sträucher auf öffentlichen Flächen zu pflanzen.

Beispiele für Sträucher :

Cornus sanguinea / Gem. Hartriegel

Corylus avellana / Haselnussstrauch

Crataegus monogyna / eingriffl. Weißdorn

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare / Liguster

Prunus spinosa (sonnig) / Schlehe

Rosa canina (sonnig) / Hundsrose

Sambucus nigra / Schwarzer Holunder

Viburnum lantana (sonnig) / Wolliger Schneeball

Nicht zugelassen sind Thuja-Hecken oder sonstige, geschlossene Nadelbaumhecken.

## 1.4 **Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung von kleineren Bauteilen, bis zu einer max. Größe von 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück, zulässig.

## 1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB und § 8a BNatSchG) Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§ 30 BNatSchG Gesetzlich geschützte Biotopflächen und § 33 NatSchG B.-W. Gesetzlich geschützte Biotopflächen)**

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

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung angrenzender Biotopflächen führen können sind verboten

## **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.

## **1.6 Sonstige Hinweise**

### **1.6.1 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.

### **1.6.2 Emissionen durch die Landwirtschaft**

Die von den vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

### **1.6.3 Schutz vor Grundwasser / Schichtwasser**

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

### **1.6.4 Schmutzwasserkanalisation**

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

Warthausen, 06.11.2017

## **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(15-025-10 ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Hofäckerweg“ im Ortsteil Röhrwangen (§s 74 LBO)**

### **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 zugelassen. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteinziegel in den Farben rot bis rotbraun, sowie grau bis schwarz zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeanbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> sind Flachdachausführungen 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.

#### **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
Maximale Firsthöhe	8,50 m
Maximale Traufhöhe	5,40 m

## 2.7 Zisternen

Der Bau von Zisternen ist zulässig.

Bei der Nutzung von Zisternen wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Für den Fall der Brauchwassernutzung muss der nachträgliche Einbau eines Wasserzählers möglich sein.

## 2.8 Lärmschutz

Die auf der Süd-Westseite vorbeiführende Kreisstraße 7530 führt zu Lärmbelastigungen für die Wohnbereiche. Für die direkt angrenzenden Parzellen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Empfohlen werden hier Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm wie z.B. Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen, insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern, über schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder durch den Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

## 2.9 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, 06.11.2017

### ES tiefbauplanung

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(15-025-10ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Oberflächenwasser / Abwasser**

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.

Die Entwässerung von Untergeschossen ist aufgrund der Höhenlage des Schmutzwasserkanales nur mit Hebeanlage möglich.

#### **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 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung**

Anlagen dürfen keine Reflexionen zur Kreisstraße verursachen.

#### **3.5 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, 06.11.2017

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(15-025-10ES/ES)

Warthausen, den .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)