

GEMEINDE: HÜTTISHEIM  
GEMARKUNG: HÜTTISHEIM  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„GASSENÄCKER III“**

Satzung: 18.05.2022

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)**

Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

Die Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

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

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

#### **2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 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.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
  - 2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
  - 2.4.2.2 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.
  - 2.4.2.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 2.4.2.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 In der Anbauverbotszone sind keine Hochbauten, baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen zulässig. Siehe zeichnerischer Teil.

## **2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Doppelhaushälfte

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Ketten- oder Reihenhaus

**2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf um max. 0,70 m über- bzw. unterschritten werden. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

**2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.8.2 Straßenausstattung

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

2.8.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. zeichnerischem Teil.

**2.9 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.

**2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Pflanzgebot 1 (pfg 1) anzupflanzen.

**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 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.11.1.1 Niederschlagswasser der Dachflächen, unbelastetes Niederschlagswasser der Hofflächen

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen mit einem Volumen von 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einzuleiten. Das Niederschlagswasser der Retentionszisternen ist gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s in einen Regenwasserkanal einzuleiten.

#### 2.11.1.2 Niederschlagswasser Umschlagsplätze

Gewerbliche Umschlagplätze vor Hallentoren oder häufig befahrene Zufahrtsflächen sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern bzw. abflusslos zu gestalten. Es ist durch konstruktive Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Umschlagflächen anfallende Niederschlagswasser nicht auf versickerungsfähige Bereiche gelangen kann.

#### 2.11.1.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.11.1.4 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

#### 2.11.2 Vermeidungsmaßnahme Boden

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen auf ein Minimum zu beschränken.

#### 2.11.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Der Baubeginn entlang des Nordrandes darf nicht in die Haupt-Vogelbrutzeit (Mai-Juli) fallen.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese die transparente Scheibe, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, bzw. durch die Spiegelung das Hindernis an sich nicht erkennen. Deshalb sind bei den Neubauten insbesondere entlang der Nordgrenze derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen.

Straßen- und Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen.

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

### 2.12.1 PFG 1: Pflanzgebot "Hecke" auf privaten Grünflächen:

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebotsflächen pfg1. Die Gehölze sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste pfg1:

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>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</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>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Qualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen

Ausführung: Sträucher sind als zweireihige Hecken (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu setzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt wird empfohlen verschiedene Straucharten zu verwenden. Die

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

**Eine Bepflanzung der Grundstücke mit Thujen und Zypressen ist unzulässig.**

#### 2.12.2 PFG 2: Pflanzgebot "Bäume" auf privaten Flächen:

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste pfg2 zu pflanzen.

Pflanzenliste pfg2:

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).

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Archäologische Funde

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.

- 3.1.1 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 Immissionen aus dem benachbarten Sportgelände**

Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmimmissionen und Beeinträchtigungen durch den Flutlichtbetrieb des benachbarten Sportgeländes entstehen und diese zu Belästigungen führen können.

### **3.5 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.

### **3.6 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 Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

### **3.7 Ausgleich außerhalb des Plangebiets**

Der erforderliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Rahmen der Renaturierung der Schmiehe umgesetzt.

### **3.8 Boden- und Grundwasserschutz**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbar-grundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m<sup>2</sup> aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

### **3.9 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss. Im tieferen Untergrund stehen Molassegesteine an. Mit

einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die Molassegesteine können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 4           **Verfahrensvermerke**

### Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Gassenäcker III“ in Hüttisheim aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.02.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hüttisheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.02.2021 beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gassenäcker III“ und seine Begründung vom 17.02.2021 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am 26.02.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.03.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Gassenäcker III“ und seine Begründung vom 09.03.2022 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 25.03.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hüttisheim 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 21.03.2022 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 öffentlich ausgelegen 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 18.05.2022 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 08.06.2022 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.05.2022 den Bebauungsplan „Gassenäcker III“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Hüttisheim wurde am 03.06.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hüttisheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gassenäcker III“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Gerthofer, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.05.2022 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Hüttisheim

**Gerthofer, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 17.02.2021 / 09.03.2022 / 18.05.2022