
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 ABS.1
BAUGB GEFASST AM 27.10.2005
UND IM AMTSBLATT NR. 44
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM 05.11.2005

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1
BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 27.10.2005
DURCHGEFÜHRT AM 06.12.2005
VOM ----- BIS -----

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 12.04.2006
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. 16/2006
VOM 02.05.2006 BIS 02.06.2006

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB
UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 27.07.2006

GENEHMIGUNG GEMÄSS §10 BAUGB UND §74
LBO DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALB-
KREIS, ERTEILT MIT ERLASS
VOM
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS §10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM

ZUR BEURKUNDUNG
..... DEN

GEMEINDE HÜTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

” WASSERSTALL / TEICH VIII ”

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



**PLANUNGSGRUPPE
BRENNER+FUCHS
ARCHITEKTEN+INGENIEURE**

Bauleitplanung
Erschließungsplanung

GEFERTIGT:
Ellwangen, 27.10.2005/
12.04.2006/
19.07.2006

Wolfgangstraße 8
73479 Ellwangen/Jagst

Telefon 07961 / 98 81-0
Telefax 07961 / 5 37 34

ENTWURF ANERKANNT:
Hüttlingen,

hüttlingen
Ostalbkreis

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VIII“

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

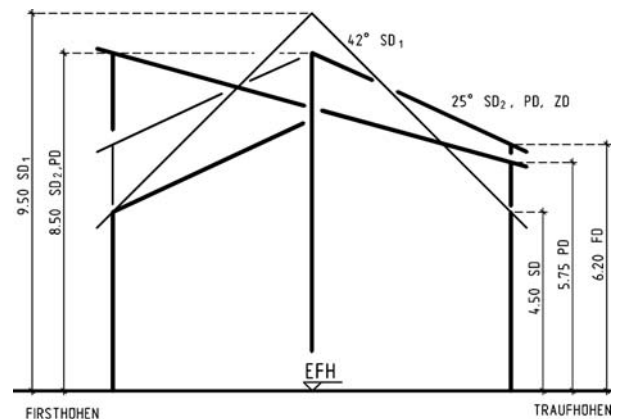
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert 22.04.1993) sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)



1. BAULICHE NUTZUNG

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | ART DER NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) | Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO) |
| 1.2 | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 16-21a BauNVO) | Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan. |
| 1.3 | HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) | Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) ist begrenzt (HB) und darf, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden folgende Höhen nicht überschreiten: |

Max. Firsthöhe	
HB – SD ₁	9,50 m
HB – SD ₂	8,50 m
HB – PD	8,50 m
HB – ZD	8,50 m



2. BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

-  E offen, nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
-  ED offen, nur Einzel- und Doppelhäuser je Doppelhausgrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- | | |
|--|--|
| <p>3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> | <p>Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 5 Grad, ist in beide Richtungen möglich. Die Gebäudelänge der Traufseite muss mind. 1m länger sein als die Gebäudebreite der Giebelseite.</p> <p>Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p> |
| <p>4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN:
(§ 14 Abs. 1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> | <p>Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den öffentlichen und privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m³ BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> |
| <p>5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> | <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen (Verkehrszeichen nach StVO-Verkehrsberuhigter Bereich Nr. 325) niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.</p> |
| <p>6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)</p> | <p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen entlang der Kreisstraße 3236 ein ca. 4m hoher Lärmschutzwall errichtet.</p> |
| <p>7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> | <p>Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.</p> |
| <p>8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> | <p>Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Wohnbauflächen entlang der K 3236 sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel von 30 dB (A) für Schlaf- und 35 dB (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden.</p> |

9. PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Für Anpflanzungen und Ansaat auf Kompensationsflächen sind Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.

Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem StU 14/16, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen.

9.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Öffentliche Grünfläche, zwischen Baugebiet und K 3236 **pfg1**)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Fläche (LS-Wall) ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bauman teil beträgt höchstens 5% der Gesamtpflanzung.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

9.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (öffentliche Grünfläche, Spielplatz, **pfg2**)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf 20% der Fläche sind heimische standortgerechten Sträucher und Bäume zu pflanzen

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten:

siehe unter Ziff. 7.1

- 9.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (öffentliche Grünfläche, zwischen Baugrundstücken und Wirtschaftsweg sowie entlang der Erschließungsstrasse und Gliederung zu den benachbarten Baugebieten, **pfg3**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträucher und Bäume anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 5% der Gesamtpflanzung. Innerhalb der Fläche ist das Anlegen einer Zufahrt bis zu einer Breite von 5,0m pro Grundstück zulässig.
- Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten:
siehe unter Ziff. 7.1
- 9.4 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Pflanzgebot für Laubbäume auf den Bauflächen und Verkehrsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pro angefangene 300 m² Bauplatz ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. An den im Bewertungsplan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämme auf den öffentlichen Grünflächen und den Bauflächen zu pflanzen.
- Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Die als Pflanzsymbol ausgewiesenen Bäume werden angerechnet bei Bepflanzung der Baugrundstücke.
- 9.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (zwischen priv. Grünfläche und Wirtschaftsweg sowie entlang der Kreisstraße am Fuß des Lärmschutzwalles, **m1**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Auf der Fläche entsteht ein Streuobstbereich mit Obstbaumhochstämmen. Die Obstbäume sind in einem Abstand von 10 m x 10 m zu pflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Entlang der Kreisstrasse bzw. Wirtschaftsweges darf der Entwässerungsgraben angelegt werden
- Geeignete Obstbaumarten:
- Bei den Obstbäumen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bitenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel und Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.
- 9.6 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (nördlich des Wirtschaftsweges am nördlichen Gebietsrand **m2**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Der am Nordrand des Plangebiets vorgesehene Entwässerungsgraben liegt teilweise in der Ausgleichsfläche. Eine naturnahe Ausgestaltung mit Aufweitung und Mulden ermöglicht das Ansiedeln einer Wildstaudenflur in dieser Entwicklungszone. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.
10. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Wie im Plan eingetragen, sind die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen über N.N. zwingend. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.

11 LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die mit LR 1 gekennzeichneten Flächen entlang der Kreisstraße 3236 dienen zur Aufnahme einer Gasleitung und werden zugunsten der EnBW ODR AG belastet.

Die mit LR 2 und LR 3 gekennzeichneten Flächen, dienen zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen und werden zugunsten der Gemeinde Hüttlingen belastet.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VIII“

Der Satzung über örtlichen Bauvorschriften liegen zugrunde:

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 für Baden-Württemberg, zuletzt geändert am 29.10.2003 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind gemäß den Einschrieben im Plan folgende Dachformen mit entsprechender Dachneigung zulässig.

 - SD₁ Satteldach 35°-42°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
 - SD₂ Flachgeneigtes Satteldach 18°-25°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
 - PD Pulldach (PD) 8°-25°
(mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander versetzt)
 - ZD Zeltdach (ZD) 15°-25°

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.
2. DACHAUFBAUTEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00m aufweisen. Bei Dächern unter 35 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig. Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.
3. DACHDECKUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, rot-braun oder braun zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig.

Pulldächer (einseitig geneigte Dächer) und Flachgeneigte Satteldächer (18°-25°) können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Sie sind mit einer Substratdicke von mind. 5 cm Dicke zu begrünen und zu unterhalten. Nebenanlagen sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

- Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindedkungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen erfolgen.
In schwierigerem, steilen Gelände können einhäuptige Trockenmauern bis höchstens 1,00 m zugelassen werden.
5. STELLPLÄTZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFAHRTEN, HOFFLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO)
- Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.
Die Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster zu versehen.
6. EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3, LBO)
- Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).
Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in die vorgesehenen Pflanzflächen bzw. Hecken oder Buschgruppen zulässig.
Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.
Andere tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
7. ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.
8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG, DRAINAGEN
(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)
- Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt die Begrünung von Flachdächern sowie die Anlage von sich selbst entleerenden Zisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs der Zisternen ist mit mind. 20 l/m² Dachfläche anzusetzen.

Bei der Bemessung darf eine max. ableitende Wassermenge von 0,20 l/s je 100 m² angeschlossener, versiegelter Fläche angesetzt werden.

Der Zisternenüberlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende Norm – DIN 1989 - einzuhalten.

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VIII“

1. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Bodendenkmalpflege, gibt bekannt, dass mit der Auffindung von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplanes gerechnet werden muss. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten aufmerksam zu machen. Das Landesdenkmalamt ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.

2. BODENSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Anfallende humose Oberböden sind vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Werden im Zuge der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

3. OBERFLÄCHENWASSER

Die Bauflächen liegen teilweise an einem Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann eventuell Oberflächenwasser vom Außeneinzugsgebiet oder vom Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige Öffnungen an den Gebäuden sind entsprechend überflutungssicher anzulegen.

4. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Numismalmergel-Formation bzw. der Amaltheenton-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Amaltheenton-Formation landesweit für ihre Neigung zu Hangbewegungen (Rutschungen) bekannt

ist. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens gerechnet werden muss. Es wird daher empfohlen, die Fundamentsohle in eine Tiefe von mindestens 1,8 m unter GOK zu setzen. Sicker- und Schichtwasserzutritte sind in Baugruben oder Gräben nicht auszuschließen. Ebenso ist dort ein Antreffen von Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) möglich.

Sollten beim Baugrubenaushub, Hohlräume erschlossen werden, die auf Karsterscheinungen hindeuten, werden in Abstimmung mit einem Geologen weitere Maßnahmen erforderlich.

Den Bauwilligen wird eine Untersuchung nach DIN 4020 empfohlen.

Ergänzend kann die Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieurgeologie – Gregor Zeiser - Ellwangen -, die für das angrenzende Gebiet „Wasserstall / Teich VII“ erstellt wurde, herangezogen werden.

5. GRUNDWASSER

Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Unterjura Schichtengrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

6. AUFHEBUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE

Dieser Bebauungsplan ersetzt im nord-östlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanes „WASSERSTALL / TEICH VII“, rechtsverbindlich seit 10.07.2004 und im süd-östlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanes "WASSERSTALL / TEICH II - 1. ÄNDERUNG WASSERSTALL / TEICH I", rechtsverbindlich seit 06.11.1987.