



Landkreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkung: Böhmenkirch

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Senioren- und Pflegeheim“

im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13a BauGB

### Teil II - Textteil

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 20-048

Aufgestellt, Donzdorf den

21.10.2020 / 03.02.2021

**Rechtskräftig,  
Böhmenkirch, den 11.02.2021**



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 21.10.2020
  - Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 29.10.2020
  - Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 21.10.2020
  - Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses  
*gem. § 2 Abs.1 BauGB* 29.10.2020
  - Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange *gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB* vom 05.11.2020 bis 07.12.2020
  - Satzungsbeschluss *gem. § 10 Abs.1 BauGB* durch den Gemeinderat 03.02.2021
  - Öffentliche Bekanntmachung der Satzung *gem. § 10 Abs.3 BauGB* am 11.02.2021
- In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 11.02.2021**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Böhmenkirch, den

\_\_\_\_\_  
M. Nägele, Bürgermeister

### Verfahrensart

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,53 ha. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung bereits bebauter, dem Innenbereich zugehöriger Flächen.

Gemäß dem zum Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag von Hr. Dipl.-Ing. W. Lissak, Fachbüro für ökologische Planungen, ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und funktionssichernden Maßnahmen bei streng geschützten Arten nicht erfüllt werden. Es wird auf die „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatsanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG“ vom Oktober 2020 verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen



## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 21.10.2020 / 20.01.2021 des Bebauungsplans „Senioren- und Pflegeheim“ der Gemeinde Böhmenkirch. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 1010/1, 1010, 1004/1, 476 (Ulmer Weg), 1012, 1015/1, 1015/8, 1015/6, 1015/7 und 472/6. Die Flurstücke Nr. 1004 und 1009/1 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Flurstücke Nr. 1009/2, 1002 und 1008 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanV 90)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung Ba-Wü (LBO)	i.d.F. der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Pflege- und Betreuungseinrichtungen

 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt:

**mbH III** Es wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Maximalwert gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO festgesetzt (Angabe in römischen Zahlen). Abhängig von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

**BZH** Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) werden zwischen dem unteren Bezugspunkt (BZH) und der Oberkante des Gebäudes gemessen. Geländer und Solaranlagen zählen dabei nicht mit.

Zulässig sind:	Zahl der Vollgeschosse	GHmax
SO	III	11,00m

## 1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 1.4 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen



- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Masten für die Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen sowie deren Fundamente

Entlang der Grundstücksgrenzen sind zu dulden:

- Schaltschränke für die Strom, Telefon- und Breitbandversorgung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze nach § 23 Abs.3 Bau-NVO festgesetzt.

## 1.6 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

## 1.7 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

### 1.7.1 Oberirdische Garagen, überdachte und offene Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, müssen zu diesen einen Abstand von mindestens 1,0m einhalten. Die Zufahrt zu oberirdischen Garagen bzw. zu überdachten Stellplätzen hat eine Länge von mindestens 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten (Mindest-Stellfläche). An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

## 1.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität § 9 Abs. 1a BauGB

### Vermeidungsmaßnahmen

#### a) Bauzeiten-Regelung zu Rodungsmaßnahmen

Um Direktverluste und/oder erhebliche Störungen bei Brutvögeln einschließlich deren Entwicklungsformen (Nester, Gelege) während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, darf die Rodung von Bäumen und Sträuchern entsprechend den naturschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.

#### b) Bauzeiten-Regelung zum Gebäudeabbruch

Zur Vermeidung von Direktverlusten bei Fledermäusen sowie Gebäude besiedelnden Vogelarten darf der Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.



## Minderungsmaßnahmen

c) Eingriffe in das Schutzgut Boden sind soweit möglich zu minimieren. Die Merkblätter „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden ist wenn möglich innerhalb des Gemeindegebiets zur Bodenverbesserung wiederaufzutragen. Die Auftragsmächtigkeit darf maximal 20cm betragen.

## Funktionssichernde Maßnahmen (CEF-Maßnahmen):

### d) Bereitstellung von Ersatzbrutplätzen für Mehlschwalbe

Zum Ausgleich des Nistplatzentzuges (Beseitigung von Kunstnestern) ist die Bereitstellung von Ersatzbrutplätzen für die Mehlschwalbe erforderlich. Hierfür wird vorgeschlagen, vor mindestens 1 Doppel-Kunstnest als Ersatzbrutplätze im Vorkommensgebiet der lokalen Population (d.h. in Böhmenkirch) anzubringen. Die Ersatzbrutplätze (Kunstnester) sind spätestens bis Ende März im Jahr 2021 an einem Gebäude im Umkreis von ca. 500 Meter anzubringen. Es wird empfohlen, die Kunstnester in der Nähe bereits bestehender Brutplätze anzubringen. Dadurch wird sichergestellt, dass die lokalen Brutvögel nach ihrer Rückkehr aus dem Winterquartier im April/Mai eine ausreichende Anzahl an Nistplätze wieder besetzen können.

## 1.9 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 sowie Abs.1a BauGB

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der unten stehenden Pflanzlisten zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzmaterials zu achten. Nadelgehölze sind unzulässig.

### 1.9.1 Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot gemäß zeichnerischem Teil sind freiwachsende Hecken und Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 1.9.2 Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB



Bestehende Einzelbäume mit Pflanzbindung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Absicherung eines dauerhaften Erhalts sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen (bspw. Abgrenzung mittels Bauzaun, kein Befahren mit schwerem Gerät, keine Ablagerungen etc.).

### 1.9.3 Pflanzliste

#### Pflanzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

##### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose



Rosa rubiginosa  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Wein-Rose  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

### **Bäume**

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Pyrus communis  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Tilia cordata  
Ulmus glabra

Spitzahorn  
Bergahorn  
Feldahorn  
Hainbuche  
Wildapfel  
Wildbirne  
Vogelkirsche  
Eberesche  
Mehlbeere  
Winterlinde  
Bergulme

## **1.9.4 Vorgaben für die Ausführung**

Die Eingriffe in die Gehölzbereiche mit Rodung von Bäumen und Sträuchern und dem Entfernen der Vegetationsschichten sind außerhalb der Brutzeiten, also nur zwischen Oktober und Februar, zulässig.

Sofern ein Abbruch- oder Teilabbruch aus zwingenden Gründen außerhalb der unter Maßnahmen a) und b) (1.8) genannten Zeiträume erforderlich ist, ist eine vorherige Überprüfung der betreffenden Gebäude hinsichtlich des Aufenthalts von Vögeln oder Fledermäusen durch eine Fachperson zwingend erforderlich. Der Abbruch ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt, vorzunehmen.

Zum Schutz der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen, um den dauerhaften Erhalt dieser Bäume abzusichern.

## **1.10 Schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

Im Planbereich sind aufgrund der Nutzungen der näheren Umgebung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen:

1. An lichtundurchlässigen / undurchsichtigen Fassadenbauteilen:
    - 20cm Kalksandstein (Rohdichteklasse  $\geq 1,8$ )
    - Wärmedämmverbundsystem mit einem Luftschallverbesserungsmaß von maximal -3,1dB
  2. Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_{W,P} \geq 40$  dB
  3. Außenbauteilluftdurchlässe (ALD) mit einer Normschallpegeldifferenz  $D_{n,e,w} \geq 55$  dB
- Es wird auf die Lärmpegelberechnung der „dieBauingenieure Bauphysik GmbH“ vom 18.01.2021 verwiesen.



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO Abs.1 Nr.1 LBO**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung**

Gemäß zeichnerischem Teil wird als Dachform Flachdach mit 0-5° festgelegt.

#### **2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung**

Für die Dachdeckung sind reflektierende sowie grellfarbige Materialien unzulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis einschließlich 5° Dachneigung) sind mit mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die hierfür notwendige Substratschicht ist mit einer Mindestdicke von 8cm auszuführen. Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, sind diese mittels einer mindestens 50cm hohen Attika entlang der Gebäudekanten abzuschirmen. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

#### **2.1.3 Fassaden**

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind glänzende, reflektierende, grellfarbige und bunte Außenwandflächen unzulässig. Als bunt wird hier die Gestaltung der Außenwandflächen mit mehr als 2 Farben verstanden. Unterschiedliche Helligkeitsstufen eines Farbtons sind zulässig.

Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO i.V. mit § 9 Abs.1 BauGB

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen und Bewegungsflächen dienen. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 8% der nicht überbauten Grundstückflächen sind unzulässig (Steingärten).

Flächen für Stellplätze, Wege oder Zufahrten sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengittersteine und -pflaster, Verbundsteine mit Fugen, wasserdurchlässige Betonsteine). Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

Sollten auf Grund von Nutzungszwängen, wie bspw. Befahrbarkeit mit Rollatoren, Rollstühlen, etc., wasserundurchlässige Beläge erforderlich werden, ist eine derartige Befestigung zulässig. Diese Flächen sind grundstücksintern über humose Bodenschichten zu versickern.

Im Bauantrag müssen die Außenanlagen dargestellt werden, insbesondere Geländehöhen bzw. Geländemodellierungen, Einfriedungen und Stützmauern.



### **2.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind Hecken, beidseitig eingewachsene Knüpf- und Holzzäune, Natursteinmauern und Gabionen zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50cm hin zu öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

Ausnahme: mit toten Einfriedungen muss gegenüber Gehwegen kein Abstand eingehalten werden.

Tote Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80cm, lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Die Auswahl der Hecken und Sträucher ist gemäß den Pflanzlisten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

Bei der Verwendung von Natursteinmauern und Gabionen entlang öffentlicher Flächen sind diese nach einer maximalen zusammenhängenden Länge von 2,50m durch lebende Einfriedungen zu unterbrechen.

### **2.4 Stützmauern** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Selbstständige Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über dem bestehenden Gelände zulässig.

### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen** § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,50m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig.

Nicht selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen, einschließlich Stützmauern die mit dem Gebäude direkt verbunden sind (z.B. Terrassen) sind hiervon ausgenommen, sofern mit ihnen ein Grenzabstand von 2,50m eingehalten wird und sie eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

Sämtliche Geländeänderungen sind im Bauantrag in den Gebäudeansichten und im Schnitt darzustellen.

### **2.6 Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie dürfen nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Freistehende Werbeanlagen wie Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m, Schilder, Pylone usw. dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.

Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **2.7 Versorgungsleitungen** § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Leitungen für die Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs.1 Nr.5 LBO und Fernmeldekabel / Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.



## 2.8 Niederschlagswasserbeseitigung § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30cm mächtige, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für die Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Herstellung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben, falls dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche versickert wird.

Das Retentionsvolumen muss mindestens  $2\text{m}^3$  pro  $100\text{m}^2$  versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt  $0,2\text{l} / \text{s} / 2\text{m}^3$ .

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist dies gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzuzeigen.

Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) und die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) zu beachten.

## 3. HINWEISE

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorIVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

### 3.2 Grundwasser

Die Planfläche liegt in der Zone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets mehrerer Wasserfassungen im Brenztal. Bei jeglicher Bauplanung ist zu beachten, dass Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich von Altlasten zu einer nachträglichen Mobilisierung von Schadstoffen und infolgedessen zu negativen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser führen können.



Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig von Ausführung anzuzeigen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **3.3 Entwässerungseinrichtungen**

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme nach DIN 1986 und DIN EN 1610 auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle 15 Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Landratsamt Göppingen unaufgefordert vorzulegen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

### **3.4 Grundstücksentwässerung**

#### Schmutzwasser

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

### **3.5 Boden, Bodenschutz, Geotechnik**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit möglich einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Hinweise und Regelungen der Merkblätter „Bodenaushub und seine Verwertung“ und „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen sind zu beachten. Das Landratsamt Göppingen ist 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten zu informieren. Das Hinzuziehen einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten wird empfohlen.

#### **3.5.1 Wiederverwertung von Erdaushub**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

#### **3.5.2 Bodenbelastungen**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu la-



gern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Es wird auf weitere technische Angaben zur Wiederverwertung des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung“ verwiesen.

Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu berücksichtigen.

### 3.5.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Oberen Massenkalk (Oberjura), welche von quartärem Feuersteinschlufflehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht der am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

### 3.5.4 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) und nur mit Kettenfahrzeugen bzw. Radlader mit großer Radlage ausgeführt werden.

### 3.5.5 Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind 2 Flächen innerhalb des Geltungsbereichs erfasst:

1. Flurstück Nr. 1004, Kirchstraße 31, Objekt-Nr. 1797 „Altstandort Metallschleiferei“
2. Flurstück Nr. 1009/2, Kirchstraße 27, Objekt-Nr. 1780 „Altstandort Kunststoffwarenerstellung“

Beide Flächen sind auf Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf „B entsorgungsrelevant“ eingetragen. Die Einstufung basiert auf Erhebungen über die Nutzungsgeschichte des Grundstücks durch Auswertung von Akten und Befragung von Zeitzeugen. Es wird vermutet, dass mögliche Bodenverunreinigungen nicht sehr schwerwiegend sind, so dass von



ihnen keine Gefahren für das Grundwasser oder den Menschen ausgehen, dass jedoch bei der Entsorgung von Erdaushub mit erhöhten Kosten zu rechnen ist. Es wird auf die Baugrund- und Altlastenerkundung der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.12.2020 verwiesen. Eine fundierte Stellungnahme bzw. eine Neu-Einstufung der beiden Standorte kann erst nach Abbruch der Bodenplatten auf beiden Altstandorten erfolgen.

Aufgrund dessen ist bei Abbruch der Bodenplatten auf beiden Altstandorten eine gutachterliche Begleitung heranzuziehen. Bei Auffälligkeiten im Zuge der Begutachtung des Untergrunds, die auf Schadstoffeinträge hindeuten, können weitere Untersuchungen mittels Schürfgruben oder Rammkernsondierungen erforderlich werden. Das Vorgehen hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen, Abteilung Umweltschutz, Bereich Bodenschutz und Altlasten zu erfolgen. Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

### **3.6 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde / Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

### **3.7 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

### **3.8 Grundwasser**

Die Planfläche liegt in der Zone III eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets mehrfacher Wasserfassungen im Brenztal (LUBW-Nr. 01). Bei jeglicher Bauplanung ist zu beachten, dass Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich von Altlasten zu einer nachträglichen Mobilisierung von Schadstoffen und infolgedessen zu negativen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser führen können.

Zusätzlich wird auf folgende Regelungen hingewiesen:

- Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig



- Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Der Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter  $k_f < 10^{-6}$  oder mindestens 1 Meter  $k_f < 10^{-8}$  vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1m beträgt
- KfZ-Stellplätze sind dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird. Diese Flächen sind grundsätzlich in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Alternativ kann jedoch eine breitflächige Ableitung / Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (Grasnarbe) erfolgen, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen darf. Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig.

Bei „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ (mindestens 1,00m Tondeckschicht,  $k_f < 10^{-8}$ ) können auch „offene“ Bauweisen erfolgen. Das Vorhandensein „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).

### 3.9 Artenschutz

Durch das Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden umgesetzt. (siehe zeichnerischer Teil, Textteil und Begründung). Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB werden die Maßnahmen dem Baugebiet zugeordnet.

#### 3.9.1 Artenschutz am Haus

Es wird auf weitergehende Artenschutzmaßnahmen hingewiesen, die durch den Eigentümer vorgenommen werden können. Umfangreiche Informationen finden sich hierzu im Internet unter [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de) → Dokumente → Broschüre Artenschutz am Haus. Hier werden nachhaltige Vorschläge für Artenschutzmaßnahmen bspw. zum Vogel- und Fledermausschutz aufgezeigt.

Nebst diesen Broschüren können auch Informationen zur Minimierung des Vogelschlags an Glasflächen hilfreich sein. Hierfür wird auf die folgenden Links hingewiesen:

- [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)
- [http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf)
- [http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

#### 3.9.2 Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen ausschließlich Leuchtmittel mit streulichtarmer, insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum eingesetzt werden. Zur Verhinderung einer Gefährdung und Schädigung nachtaktiver Fluginsekten durch künstliche Lichtquellen gelten folgende Anforderungen:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern



- Anbringung von Lampen in geringer Höhe
- Lichtlenkung und Abschirmung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (Lichtbündelung zum Boden hin)
- Vermeidung horizontaler Abstrahlungen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum. Verwendung vorzugsweise von warmweißen LED-Lampen mit einer Lichtleistung von nicht über 3.000 Kelvin oder von Lampen mit einem geringen und engen Spektralbereich (570 - 630nm). Keine Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und von mit Halogen oder Edelgas gefüllten Lampen.
- Eine Außenbeleuchtung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sich keine störenden optischen Wirkungen auf die Umgebung entfalten.

### 3.10 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH postalisch oder unter der Mailadresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiet@telekom.de mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

### 3.12 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

## 4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Wasserfassungen Brenztal. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1977 Nr. 51 WR IV 704/1 sind insbesondere die §§ 4 und 5 zu beachten. Diese lauten:

### § 4 Schutz der weiteren Schutzzone

(1) In der weiteren Schutzzone sind verboten:

- a) Das Einleiten von biologisch abbaubaren Abwässern in oberirdische Gewässer, wie die Abwässer nicht ausreichend biologisch gereinigt sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer
- b) Das Einleiten von biologisch nicht abbaubaren, schädlichen (geschmacksbeeinträchtigenden) oder giftigen Abwässern (z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure, cyanidische, penolhaltige, radioaktive oder durch Teerstoffe, Düngemittel und dergleichen verunreinigte Abwässer) in oberirdische Gewässer, bevor die Abwässer entgiftet oder unschädlich gemacht sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer.
- c) Das Anlegen und die Erweiterung von Steinbrücken
- d) Handlungen, die das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen, radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich, in Wasserläufe oder in das Grundwasser ermöglichen



- e) Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln in der Landwirtschaft. Soweit deren Anwendungen in der Verordnung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der Fassung vom 31. März 1971 BGBl. I S. 1204 verboten oder beschränkt ist. Die Verordnung ist als Anlage 2 dieser Verordnung beigefügt. Die übliche und sachgemäße Verwendung von Mineraldünger und Naturdünger sind unberührt.
- f) Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Flüssigkeiten ausgenommen Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern die durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind.
- g) Flugplätze, An- und Abflugschneisen, Luftlandeplätze und Notabwurfplätze
- h) Anlagen, Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen
- i) Die Verwendung von wassergefährdenden Kaltbindemitteln (z.B. Teeren, Teeremulsionen und Verschnittbitumen) zum Straßen- und Wegebau, wenn nicht nur kleinere Ausbesserungen vorgenommen werden
- j) Das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr auf Grundstücke ohne sachgemäße Verwendung der Fäkalien zur landwirtschaftlichen Düngung
- k) Das Befördern von Kernbrennstoffen und radioaktivem Material, ausgenommen im schienengleichen Verkehr

## **§ 5 Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe in Wasserschutzgebieten**

- (1) Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdender Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. Juni 1966 (Ges. Bl. S. 134) maßgebend.
- (2) In der weiteren Schutzzone des Schutzgebiets sind unterirdische Anlagen verboten, sofern das Fassungsvermögen eines Behälters 40m<sup>3</sup> übersteigt. Unterirdische Anlagen müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten jeder Behälterwand selbstständig optisch und akustisch anzeigt; sie müssen doppelwandige Behälter haben oder mit einem Auffangraum versehen sein. Der Betreiber der Anlagen hat diese mindestens alle 2 Jahre prüfen zu lassen. Der Einbau gebrauchter Behälter ist unzulässig.
- (3) In der weiteren Schutzzone des Schutzgebiets müssen alle oberirdischen Anlagen mit einem Auffangraum versehen sein oder doppelwandige Behälter haben. Das Fassungsvermögen des Auffangraums muss mindestens dem Rauminhalt der in ihm lagernder Behälter entsprechen. In das Fassungsvermögen des Auffangraums darf der Rauminhalt der Behälter soweit mitgerechnet werden, als er unterhalb des möglichen Flüssigkeitsspiegels des Auffangraums liegt. Im Auffangraum dürfen keine Abläufe sein. Doppelwandige Behälter müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten der Behälterwände mindestens optisch selbstständig anzeigt oder die Dichtheit der Behälterwände auf andere Weise ständig erkennbar macht. Das Fassungsvermögen eines Behälters darf 100m<sup>3</sup> nicht übersteigen.
- (4) Sind Behälter kommunizierend miteinander verbunden, so gelten die verbundenen Behälter als ein Behälter.