



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Böhmenkirch

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Heide“

im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB

Teil II - Textteil

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 17-496

Aufgestellt, Donzdorf den

16.05.2018 / 19.09.2018

**Rechtskräftig,
Böhmenkirch, den 22.11.2018**



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 16.05.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses *gem. § 2 Abs.1 BauGB* 14.06.2018
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 16.05.2018
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange *gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB* vom 22.06.2017 bis 23.07.2018
- Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht *gem. § 3 Abs.2 BauGB* 14.06.2018
- Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter Auslegungsbeschluss 19.09.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 04.10.2018
- Erneute Auslegung und Beteiligung vom 11.10.2018 bis 26.10.2018
- Als Satzung *gem. § 10 Abs.1 BauGB* beschlossen am 14.11.2018
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung *gem. § 10 Abs.3 BauGB* am 22.11.2018

In Kraft getreten und rechtsverbindlich gem. § 10 Abs.3 BauGB am 22.11.2018

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Böhmenkirch, den 20.11.2018

M. Nägele, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan „Heide“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,45ha, davon sollen ca. 1,86ha als Wohnfläche entwickelt werden. Die Grundfläche, die nach § 19 Abs.2 BauNVO mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 überdeckt sein darf, beträgt ca. $(2.055\text{m}^2 \times 0,8) + (16.474\text{m}^2 \times 0,4) = \text{ca. } 0,86\text{ha}$. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung wird 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 16.05.2018 des Bebauungsplans „Heide“ in Böhmenkirch. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und umfasst die Flurstücke Nr. 920, 921, 922, 925/1, 926, 927 und 928. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 914 (Weg), 919, 924, 925, 950, 950/10, 950/11, 950/12 (Wagnerstraße), 954, 955 und 956. Die Flurstücke Nr. 761 (Treffelhauser Weg), 762 (Klosterstraße), 909 (Weg), 923 (Weg) und 950/26 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.



RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 3. 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) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |

1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet - WA1 und WA2 § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Unzulässige Nutzungen sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



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 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

WA1-Gebiet:

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalwert, entsprechend Planeinschrieb.

WA2 - Gebiet:

0,4 (0,8) = Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalwert, entsprechend Planeinschrieb. Dieser darf mit Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) bis zu einem Maximalwert von 0,8 überschritten werden. Mit sämtlichen oberirdischen baulichen Anlagen ist der Maximalwert von 0,4 einzuhalten.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

BZH

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird eine sog. Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Liegt ein Gebäude im Bereich von mehreren Bezugshöhen, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GHmax**) bei Flachdächern sowie die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (**THmax** bzw. **FHmax**) bei den übrigen Dachformen. Zusätzlich wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Angabe in römischen Zahlen).

GHmax: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zur Oberkante Attika.

FHmax: Die maximale zulässige Firsthöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Daches gemessen.

THmax: Die maximal zulässige Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.



Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten:

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Flachdach (max. 9°)	Zahl d. Vollgeschosse
	FHmax	THmax	GHmax	
WA1	9,00m	6,00m	7,00m	II
WA2	13,00m	10,00m	10,00m	III

Bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- und Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln um bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§ 22 BauNVO

offene Bauweise gem.§ 22 Abs.2 BauNVO



Zulässig sind Einzelhäuser



Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.4 Zahl der Wohnungen § 14 Abs. 1 BauNVO

1.4.1 WA1 - Gebiet

Die Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

1.4.2 WA2 - Gebiet

Ohne Beschränkung der Wohneinheiten.

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



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 u. 2 LBO, sowie eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.

Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m muss jedoch eingehalten werden.



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.

1.7.2 Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1)



Tiefgaragengebäude, d.h. bauliche Anlagen zu Parkierungszwecken, die unterhalb der Geländeoberkante nach Geländemodellierung liegen, sind ausschließlich in den für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa1) festgesetzten Flächen gemäß zeichnerischem Teil zulässig. Tiefgaragengebäude sind bis zu einem Tiefgaragengeschoss zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragengebäuden sind auch außerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Die Oberkanten der Garagengebäude sind mit einer mindestens 30cm dicken Oberboden- bzw. Humusschicht zu überdecken, sofern sie nicht mit baulichen Anlagen bebaut sind. Die Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Schächte der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Tiefgaragen (bspw. Licht- und Entlüftungsschächte) und die Tiefgaragenzufahrten.

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

Flächen für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers

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

Entlang der Grundstücksgrenzen sind zu dulden:

- Schaltschränke für die Strom, Telefon- und Breitbandversorgung

1.9 Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Innerhalb von Flächen mit Leitungsrechten sind Einrichtungen, Anlagen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen, unzulässig.

1.9.1 Flächen mit Leitungsrechten LR1



Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Böhmenkirch und von ihre beauftragten Dritten gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt (LR1). Die Flächen dienen der Führung von Entwässerungsanlagen, von Leerrohren und Telekommunikationskabeln.

1.9.2 Flächen mit Leitungsrechten LR2



Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers EnBW ODR AG gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt (LR2). Die Flächen dienen der Führung von Gasversorgungsanlagen.

1.9.3 Flächen mit Leitungsrechten LR3



Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Albwerk GmbH & Co. KG, der Unitymedia BW GmbH und der Deutschen Telekom AG gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt (LR3). Die Flächen dienen der Führung von Strom- und Telekommunikationsstrassen.

1.9.4 Flächen mit Leitungsrechten LR4



Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Netze NGO GmbH gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt (LR4). Die Flächen dienen der Führung von Gasversorgungsanlagen.



1.10 Flächen die von Bebauung frei zu halten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.10.1 Flächen zur Versickerung von Regenwasser



In den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind dem Nutzungszweck widersprechende oder behindernde Nutzungen und Anlagen unzulässig.

1.10.2 Sichtfelder



Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder (3 / 70m / 100m) sind zwischen einer Höhe von 0,80m und 2,50m von ständigen Sichthindernissen (sichtbehindernde bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen jeglicher Art wie Ablagerungen, Stapelungen, Einfriedungen und Nutzung), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

1.10.3 Schutzzone Freileitung Albwerk GmbH & Co. KG (20kV-Leitung)



In dem gemäß zeichnerischem Teil gekennzeichneten Streifen (beidseitig 10m ab Leitungssachse) dürfen keine Baulichkeiten erstellt, keine leitungsgefährdenden Verrichtungen vorgenommen, keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die Schutzzone ist bis zum Zeitpunkt der Demontage der Leitung(en) befristet. Nach Demontage entfallen die Festsetzung des Schutzstreifens und die daran geknüpften Bestimmungen.

1.11 Schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr.23a) BauGB



Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung durch Dreieckssignatur besonders gekennzeichneten Fassaden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von z.B. Lärmschutzfenster vorzunehmen.

Zur Bestimmung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen kann das Schalltechnische Gutachten der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, vom 12.09.2017 herangezogen werden.



1.12 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Es werden öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.



Es werden private Grünflächen gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Diese sind von dem Nutzungszweck der Fläche widersprechenden Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

1.13 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung § 9 Abs.1a BauGB

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt:

- a) Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden.
- b) 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.

1.14 Maßnahmen der Grünordnung

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.

1.14.1 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.

1.14.2 Pflanzgebot für Einzelbäume / Sträucher § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB



Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume / Sträucher sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



Je Baugrundstück sind mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Die tatsächlichen Standorte können um bis zu 5m von den festgesetzten Standorten abweichen.

In WA2: nach jeweils 6 offenen Stellplätzen ist ein Einzelbaum zu pflanzen. Bäume im Bereich offener Stellplätze können nicht für das Pflanzgebot von jeweils 2 Einzelbäumen pro Grundstück angerechnet werden.



1.14.3 Pflanzlisten

Pflanzungen für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Sträucher, freiwachsende Hecken

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hecken geschnitten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, bsp.
Wilder Wein
Efeu
Knöterich
Clematis u.a.

Pflanzung Einzelbäume

Bäume zur Ortsrandeingrünung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus glabra	Bergulme
Obsthochstämme, alte einheimische / regionaltypische Sorten. Beispielsweise	Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennetze Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle Süßkirsche:



Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst
(selbstfruchtbar)

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol

Zwetschge / Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge

1.15 Regenwasserbehandlung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.15.1 Regenwasserableitung

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und über das öffentliche Trennsystem den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen.

1.15.2 Flächen zur Regenwasserbehandlung: Retentionsfläche

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Retentionsfläche ist von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzungen, die dem Nutzungszweck widersprechen oder diesen beeinträchtigen, freizuhalten.

Bei der Herstellung dieser Fläche ist auf ein ausreichendes Rückhaltevolumen zu achten.

1.15.3 Hangwasser, Erdwall

Aufgrund der Topografie ist von anfallendem Hangwasser in Teilbereichen des Plangebiets zu rechnen. Um ein Einfließen dieses Wassers und somit Schäden an Gebäuden zu verhindern, ist in den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Erdwall“ ein ausreichend hoher Erdwall auszubilden.

Mit diesem ist ein Abstand von mind. 50cm zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.



2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO

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

2.1.1 Dachform / Dachneigung

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil.

2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung

Für die Dachdeckung sind reflektierende sowie grellfarbige Materialien unzulässig. Die Verwendung unbehandelten bzw. nicht beschichteten Kupfer-, Zink oder Bleimaterialien ist unzulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis einschließlich 9° Dachneigung) sind mit mindestens 80% zu begrünen. Die hierfür notwendige Substratschicht ist mit einer Mindestdicke von 8cm auszuführen. Dachflächen mit Solarenergiegewinnungsanlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind liegend auf dem Hauptdach zulässig, Aufständereien sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind die aneinandergrenzenden Gebäude im selben Material und Farbton zu decken.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Der Abstand vom First darf 0,80m nicht unterschreiten.

2.1.4 Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind glänzende, reflektierende, grellfarbige und bunte Außenwandflächen unzulässig. Bei Doppelhäusern sind die Wände der aneinandergrenzenden Gebäude im selben Material und Farbton auszuführen.

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 zu begrünen und zu unterhalten soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen dienen.

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). Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.



2.3 Stellplatzanzahl § 37 Abs.1 i.V. mit § 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Die Anlage von Stellplätzen in Gruppen ist so zu gestalten, dass jeweils nach 6 Stellplätzen 1 Baum gepflanzt wird.

2.4 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.

2.5 Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

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

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig.

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 die eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

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



2.5 Niederschlagswasserableitung § 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.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung 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 oder der Retentionsfläche (LR4) zugeführt wird.

Das Retentionsvolumen muss mindestens 2m³ pro 100m² versiegelte Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2l / s / 2m².

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 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“, mehrere Kommunen 135/001/1. Die zugehörige Rechtsverordnung vom 14.12.1977 ist zu beachten (zu beziehen über das Landratsamt Heidenheim bzw. dessen Homepage). Es wird auf „Nr. 4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen“ dieses Bebauungsplans verwiesen.

Aus diesem Grund dürfen Baumaterialien die im Untergrund verbaut werden nicht wassergefährdend sein. Für die im Untergrund befindlichen Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.



Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind unzulässig.

Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5,00m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürlich bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter $k_f < 10^{-6}$ oder mindestens 1 Meter 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 1,00m beträgt.

3.2 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.

3.3 Grundstücksentwässerung

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.

3.4 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.



3.4.1 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.

3.4.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^3$) ausgeführt werden.

3.4.3 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 lagern, 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.

3.4.4 Geotechnik

Der Bodentyp innerhalb des Planbereichs ist Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde, Terra fusca-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerden und Hangschutt (LRGB: BK50 Bodenkundliche Einheiten, Abrufdatum 26.03.2018).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer 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.

3.5 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 (07161 - 50318-0 oder 50318-17; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen) 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.

3.6 Nutzung regenerativer Energien

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Für eine effektive Nutzung von Solarenergie wird empfohlen, die Dächer möglichst nach Süden auszurichten und Schornsteine wegen eventueller Verschattung im Bereich der Norddächer unterzubringen.

3.7 Entsorgungsflächen

Aufgrund der fehlenden Wendefläche am den Enden der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße und dem unzulässigen Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen (Unfallverhütungsvorschrift), sind im Kreuzungsbereich ausreichend Abstellflächen für Mülleimer vorzuhalten.

3.8 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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Telekommunikationsversorger so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



3.9 Pflanzenart Fetthenne

Im Planbereich kommt die Pflanzenart „Fetthenne“ in den Ackerrandstreifen vor. Diese ist zu schützen und - wenn nötig - umzupflanzen.

3.10 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle in seinem Geltungsbereich 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 beige-



fügt. 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 40m³ übersteigt. Unterirdische Anlagen müssen mit einem Leckanzeigergerät (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 Flüssigkeitspiegels des Auffangraums liegt. Im Auffangraum dürfen keine Abläufe sein. Doppelwandige Behälter müssen mit einem Leckanzeigergerät (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 100m³ nicht übersteigen.

- (4) Sind Behälter kommunizierend miteinander verbunden, so gelten die verbundenen Behälter als ein Behälter.
