



Kreis: Göppingen  
Gemeinde: Böhmenkirch  
Gemarkung: Schnittlingen

# BEBAUUNGSPLAN

UND

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „Gewerbegebiet Hetzenloch“

## Teil II - TEXTTEIL

Bearbeitung:

**VTG STRAUB**  
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Str. 8  
73072 Donzdorf  
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23  
Email. info@vtg-straub.de  
VTG Projekt Nr. 17-495

Aufgestellt:

Donzdorf, 19.09.2018 / 12.12.2018 /  
20.03.2019

Rechtskräftig:

**Böhmenkirch, 26.09.2019**



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 19.09.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB 27.09.2018
- Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Beteiligung 19.09.2018
- Beschluss und Zeitraum der frühzeitigen Auslegung und Beteiligung bekannt gemacht am 27.09.2018
- Frühzeitige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04.10.2018 bis 05.11.2018
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 12.12.2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 17.01.2019
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 24.01.2019 bis 25.02.2019
- Erneute Feststellung für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 20.03.2019
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 28.03.2019
- Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vom 04.04.2019 bis 23.04.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 08.05.2019
  
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 26.09.2019**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Böhmenkirch, 10.05.2019

\_\_\_\_\_  
gez. Matthias Nägele, Bürgermeister



## 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.132)  |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, 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 (GBl. S. 657,416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)   |

## Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 19.09.2018 / 12.12.2018 / 20.03.2019 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hetzenloch“ in Böhmenkirch, Ortsteil Schnittlingen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 321 (landwirtschaftlicher Weg), 334, 339 und 419. Das Flurstück Nr. 335 befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs, die Flurstücke Nr. 296 (Treffelhauser Straße, K 1400), 336 (landwirtschaftlicher Weg) und 337 befinden sich jeweils teilweise innerhalb, teilweise außerhalb.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit § 8 BauNVO

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

Folgende Nutzungen sind **zulässig**:

1. *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Folgende Nutzungen sind nur **ausnahmsweise zulässig**:

3. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*

Folgende Nutzungen sind **unzulässig**:

4. *Tankstellen*
5. *Anlagen für sportliche Zwecke*
6. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
7. *Vergnügungsstätten*



### **Einschränkungen für das Gewerbegebiet (GE)**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten, Nahversorgungs- (gegebenfalls auch zentren-)relevanten Sortimentsgruppen und in der Regel zentrenrelevante Sortimente sind gemäß § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO unzulässig, um die Zentrenfunktion des Hauptortes Böhmenkirch nicht negativ zu beeinträchtigen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

Hinweis: Die Unterteilung der Warensortimente wird unter Hinweis Nr. 3.7 erläutert.

### **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.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)**

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max.</sub>) festgesetzt. Diese beträgt gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil **13,00m**.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezeichnet das Maß zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe (BZH) und der obersten Kante der Dachhaut. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die jeweilige Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN festgesetzt.

Liegt ein Gebäude im Bereich von mehreren Bezugshöhen, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächen-gleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

#### **1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO**

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese entspricht den Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

#### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO ist zulässig, ohne dass es einer gesonderten Zulassung bedarf:



*Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht*

- 1. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50m vor die Außenwand vortreten*
- 2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind und nicht mehr als 1,50m vortreten*

*Und von Nachbargrenzen mindestens 2,0m entfernt bleiben. Außerdem bleibt die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 0,25m vor die Außenwand tritt.*

#### **1.4 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht aber in freizuhaltenen Flächen gemäß Punkt Nr. 1.5.

Freilager sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5 Freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB**

##### **1.5.1 Abstandsfläche Kreisstraße K 1400**

Es wird auf § 22 StrG (Straßengesetz für Baden-Württemberg) verwiesen.

##### **1.5.2 Böschungsflächen, Flächen für Regenwasserbewirtschaftung**

In den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Böschungsflächen und Flächen für Regenwasserbewirtschaftung sind dem Nutzungszweck widersprechende Anlagen und Nutzungen unzulässig.

##### **1.5.3 Sichtfelder**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder (3/70 bzw. 3/100) sind zwischen einer Höhe von 0,80m und 2,50m ab Oberkante Straßenfläche 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.

#### **1.6 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.



## **1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**

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
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

Entlang der Grundstücksgrenzen ist von den Grundstückseigentümern zu dulden:

- Schaltschränke für die Strom-, Telefon- und Breitbandversorgung

## **1.8 Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs**

*§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB*

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze gem. der Pflanzliste unter den Hinweisen zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzenmaterials zu achten. Nadelgehölze sind unzulässig.

### **1.8.1 pfg 1 - Pflanzgebot schmalkronige Einzelbäume**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind mindestens 3mal verpflanzte, schmalkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Sicherheitsraum über dem nördlich angrenzenden Feldweg (Höhe) muss mindestens 4,50m und der seitliche Abstand vom Wegrand mindestens 0,50m betragen. Der Rückschnitt ist so vorzunehmen, dass der Zuwachs im folgenden Vegetationszeitraum das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3m abgewichen werden. Es wird auf die Pflanzliste unter den Hinweisen verwiesen.

### **1.8.2 pfg 2 - Pflanzgebot großkronige Einzelbäume**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind mindestens 4mal verpflanzte, großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



Der Sicherheitsraum über dem nördlich angrenzenden Feldweg (Höhe) muss mindestens 4,50m und der seitliche Abstand vom Wegrand mindestens 0,50m betragen. Der Rückschnitt ist so vorzunehmen, dass der Zuwachs im folgenden Vegetationszeitraum das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3m abgewichen werden. Es wird auf die Pflanzliste unter den Hinweisen verwiesen.

Darüber hinaus sind bei Baumpflanzungen entlang der K1400 die „Richtlinien für passiven Schutz am Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen und Verkehr einzuhalten. Das besagte Werk kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **1.8.3 pfg 3 - flächenhaftes Pflanzgebot für Heckenpflanzungen und Säume**

Im Bereich der gemäß zeichnerischem Teil ausgewiesenen pfg 3 - Fläche ist eine flächige, reihenhafte Pflanzung aus heimischen, mindestens 2mal verpflanzten Sträuchern mit einer Größe von 60 - 100cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein Dreiecksverband mit Pflanzraster 1,50m x 1,50m herzustellen. Die restlichen Flächen sind als Säume aus standortgerechten Wildstauden und Gräsern herzustellen.

Der Sicherheitsraum über dem nördlich angrenzenden Feldweg (Höhe) muss mindestens 4,50m und der seitliche Abstand vom Wegrand mindestens 0,50m betragen. Der Rückschnitt ist so vorzunehmen, dass der Zuwachs im folgenden Vegetationszeitraum das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt.

Es wird auf die Pflanzliste unter den Hinweisen verwiesen.

### **1.8.4 pfg 4 - flächenhaftes Pflanzgebot Strauchpflanzungen**

Im Bereich der gemäß zeichnerischem Teil ausgewiesenen pfg 4 - Fläche ist eine flächige, reihenhafte Pflanzung aus heimischen, mindestens 2mal verpflanzten Sträuchern mit einer Größe von 60 - 100cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein Dreiecksverband mit Pflanzraster 1,50m x 1,50m herzustellen.

Der Sicherheitsraum über dem nördlich angrenzenden Feldweg (Höhe) muss mindestens 4,50m und der seitliche Abstand vom Wegrand mindestens 0,50m betragen. Der Rückschnitt ist so vorzunehmen, dass der Zuwachs im folgenden Vegetationszeitraum das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt.

Es wird auf die Pflanzliste unter den Hinweisen verwiesen.



### 1.8.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe werden zusätzlichen zu den Punkten 1.8.1 bis 1.8.4 die folgenden externen Maßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet:

#### **Maßnahme „Bodenauftrag“**

**M1** Teilflächen der Flurstücke Nr. 328 und 330 (Gemarkung Schnittlingen), Flächengröße gesamt ca. 18.605m<sup>2</sup>.

Auftrag von Oberboden zur Bodenverbesserung. Es wird auf die Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt verwiesen. Hinweis: technische Vorgaben zur Ausführung finden sich unter Punkt 4 des Merkblattes.

#### **Maßnahme „Feldgehölzflächen mit Saumbereich“**

**M2** Teilfläche von Flst. Nr. 58 (Gemarkung Schnittlingen), Feldgehölzfläche ca. 3.900m<sup>2</sup> und Saumfläche ca. 960m<sup>2</sup>; Gesamtfläche ca. 4.860m<sup>2</sup>.

Herstellung einer Feldgehölzfläche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter den Hinweisen dieses Bebauungsplans. Flächige Herstellung mit Pflanzabständen von 1,00 x 1,00m bis 1,50m x 1,50m in Reihen sowie gruppenweise Anpflanzung von jeweils 3 bis 5 Sträuchern einer Art. Die restlichen Flächen sind als Säume aus standortgerechten Wildstauden und Gräsern herzustellen. Es wird auf das Merkblatt „Eingrünungen im Außenbereich auf der Schwäbischen Alb“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt verwiesen.

### 1.8.6 Vorgaben für die Ausführung

#### **Gehölze:**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend den Vorgaben im zeichnerischen Teil zu pflanzen (ein Abweichen um bis zu 3m ist zulässig).

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandraum zu achten, der luft- und wasser-durchlässig sowie durchwurzelbar ist. Mindestbreite 2,00m, Mindestdiefe 0,80m bis 1,00m. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden; es wird auf die Pflanzliste im Anhang verwiesen.





**Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen:**

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu bepflanzen.

**Hecken- und Strauchpflanzungen:**

Hecken- und Strauchpflanzungen sind alle 10 bis 15 Jahre in Abschnitten auf Stock zu setzen.

**1.8.7 Schutzmaßnahmen während der Bauphase**

**Schutzgut Flora und Fauna**

Rodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.) stattfinden. Die Anbringung von Falkenkästen an den Gebäuden wird empfohlen.

**Schutzgüter Boden und Wasser**

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

**Schutzgüter Klima, Flora und Fauna, Mensch**

Lärm- und Staubemissionen sind durch die Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.



## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **2.1.1 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform / Dachneigung**

Auf eine konkrete Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird verzichtet.

#### **2.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachdeckung / Dachbegrünung**

Für die Dachdeckung sind reflektierende sowie grellfarbige Materialien unzulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis einschl. 10° Dachneigung) sind mit mindestens 80% zu begrünen. Die hierfür notwendige Substratschicht ist mit einer Mindestdicke von 8cm auszuführen. Dachflächen zur Solarenergiegewinnung sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Solarenergiegewinnungsanlagen sind liegend auf dem Hauptdach zulässig. Aufständierungen sind unzulässig. Ausnahme: Bei Dachflächen mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° sind Aufständierungen bis zu einer Neigung von maximal 30° zulässig.

Bei der Deckung der Dächer ist die Verwendung von unbehandelten bzw. nicht beschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleimaterialien unzulässig.

#### **2.1.3 Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwandflächen**

Bei der Gestaltung der Gebäude sind glänzende, reflektierende, grellfarbige und bunte Außenwandflächen unzulässig.

Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

#### **2.1.4 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachaufbauten**

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50m von den Giebelflächen haben. Der Abstand vom First darf 0,80m nicht unterschreiten.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 2,00m zum Gelände nach erfolgten Erschließungs- und Modellierungsarbeiten nicht überschreiten.

### **2.3 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu führen.



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

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50cm hin zu öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen einhalten und dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Im Bauantrag müssen die Außenanlagen dargestellt werden, insbesondere Geländehöhen bzw. Geländemodellierungen, Einfriedungen und Stützmauern.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Gewerbliche Verkehrs- und Hofflächen, Lade- und Umschlagplätze sowie Containerabstellflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau, aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen. Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen oder auf Nachbargrundstücke gelangen.



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 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 unaufgefordert vorzulegen.

Eine ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen. Das Entwässerungskonzept sollte frühzeitig mit dem Landratsamt abgeklärt werden.

#### **3.2 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.

#### **3.3 Regelungen zum Schutz des Bodens**

Bei der Planung und Ausführung ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung – auch im Hinblick auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen – auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Regelungen aus dem „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ sowie das Merkblatt „Bodenaushub und seine Verwertung“ des Landratsamts Göppingen, Umweltschutzamt, sind zu beachten.

Weiterhin ist bei Abtrag zum Schutz des Bodens eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über einer Höhe von max. 2,0m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begrünen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen.

Das Landratsamt Göppingen soll 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.



### 3.4 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 - 50618-0 oder 50318-17; 0173-901 7764); r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) 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 Warensortimente Einzelhandel

Die Einteilung der Warensortimente erfolgt gemäß der Anlage des Einzelhandelserlasses (Verwaltungsvorschrift) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:

---

#### Zentrenrelevante Sortimente

---

Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation  
Kunst / Antiquitäten  
Baby- / Kinderartikel  
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren  
Foto / Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe  
Musikalienhandel  
Uhren / Schmuck  
Spielwaren / Sportartikel



---

**Nahversorgung- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen**

---

Lebensmittel, Getränke  
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

---

**In der Regel zentrenrelevante Sortimente**

---

Teppiche (ohne Teppichböden)  
Blumen  
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

**3.8 Pflanzliste**

---

**Schmalkronige Einzelbäume (pfg1)**

---

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

---

**Großkronige Einzelbäume (pfg2)**

---

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

---

**Hecken- und Strauchpflanzungen (pfg3 und pfg4)**

---

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

---

**Feldgehölzpflanzungen (externe Maßnahmen M1 bis M3)**

---

**Kleinkronige Bäume (II. Ordnung)**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

---



Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
<b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 3.9 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.

### 3.10 Straßen, Verkehrsflächen

Bauliche Veränderungen an der K1400 sind mit dem Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt bzw. mit dem Landkreis Göppingen, Amt für Schulen, Straßen- und Gebäudemanagement, Herrn Mann, abzustimmen.

Die Kosten für den Ausbau der geplanten Stichstraße sowie des Gehwegs für die Erschließung des Gewerbegebiets über die K1400 sind nach dem Verursacherprinzip voll von der Gemeinde Böhmenkirch zu tragen.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Landkreis Göppingen und der Gemeinde Böhmenkirch eine Vereinbarung über die Kostentragung, Bauausführung, die späteren Eigentumsverhältnisse, etc. abzuschließen.

Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K1400 nicht zugeleitet werden. Es ist anderweitig abzuleiten.



Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der K1400, insbesondere für Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung, dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Der Nutzungsvertrag ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 - Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (4-fach) zu beantragen.

Die Verkehrssicherheit auf der K1400 muss auch während der Bauarbeiten stets gewährleistet sein.

### **3.11 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr von Ausspülungen lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllte 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 über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

### **3.12 Aufzuhebende Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hetzenloch“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.